

# **BE A/S**

Vesterdamsvænget 56  
7400 Herning

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/05/2018**

---

**Jesper Bay**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

BE A/S  
Vesterdamsvænget 56  
7400 Herning

CVR-nr: 33362595  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Ringkøbing Landbobank  
Torvet 1  
6950 Ringkøbing

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for

## BE A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 01/04/2018

## Direktion

Jesper Bay

## Bestyrelse

Poul Erik Jørgensen

Jesper Bay

Louise Lykke Bay

Jørgen Bay

Jette Bay

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje ejendomme til privat udlejning.

Selskabet har ingen ansatte.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets årsrapport udviser et resultat på kr. 121.430. Resultatet anses for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen dækker.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt a conto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Balance

### Ejendomme

Selskabets ejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst, hvorved ejendommene betragtes som investeringsejendomme. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender opgøres efter fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Finansielle forpligtelser**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		7.495	80.006
Ejendomsomkostninger .....		-35.226	-28.068
Administrationsomkostninger .....		-6.611	-19.415
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-34.342</b>	<b>32.523</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-34.342</b>	<b>32.523</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver .....	1	157.550	132.048
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	2	1.868	174
Andre finansielle indtægter .....		2	318
Øvrige finansielle omkostninger .....		-11.164	-29.165
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>113.915</b>	<b>135.898</b>
Skat af årets resultat .....		7.516	-1.079
<b>Årets resultat .....</b>		<b>121.430</b>	<b>134.818</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		121.430	134.818
<b>I alt .....</b>		<b>121.430</b>	<b>134.818</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		1.007.400	1.007.400
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.007.400</b>	<b>1.007.400</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.344.953	1.187.403
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.344.953</b>	<b>1.187.403</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.352.353</b>	<b>2.194.803</b>
Udskudte skatteaktiver .....		13.795	5.018
Tilgodehavende skat .....		0	1.261
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>13.795</b>	<b>6.279</b>
Likvide beholdninger .....		50.827	40.841
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>64.622</b>	<b>47.120</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.416.975</b>	<b>2.241.923</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		577.247	455.817
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.077.247</b>	<b>955.817</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		273	273
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>273</b>	<b>273</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	692.868
Gæld til banker .....		691.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		477.500	488.500
Deposita .....		40.170	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.208.670</b>	<b>1.181.368</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		125	125
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		130.659	104.339
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>130.784</b>	<b>104.464</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.339.454</b>	<b>1.285.832</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.416.975</b>	<b>2.241.923</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

	Kostpris kr.	Regulering kr.	Dagsværdi kr.
Aktier i A/S Hjørring Øst	799.500	387.903	1.187.403
Årets tilgang	0	157.550	157.550
<b>Aktier i A/S Hjørring Øst ultimo</b>	<b>799.500</b>	<b>545.453</b>	<b>1.344.953</b>

Ejerandel i A/S Hjørring Øst: 19,99 %

## 2. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

	Kostpris kr.	Regulering kr.	Dagsværdi kr.
Realkreditgæld primo	691.000	1.868	692.868
Årets tilgang	-691.000	-1.868	-692.868
<b>Realkreditgæld ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet sikkerhed i form af pantebrev nom. kr. 691.000,00 i ejendommen Th Nielsens Gade 92,2,-5, 7400 Herning for bankgæld.

## 4. Oplysning om ejerskab

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

- Jesper Bay ApS, Vesterdamsvænget 56, 7400 Herning (50 %)
- Poul Erik Jørgensen, Minervavej 23, 6960 Hvide Sande (50 %)