

Bekker & Hofmann Invest ApS

Hjemstedsadresse: Svejgårdsvej 31A. 2900 Hellerup

CVR-nummer 35 89 41 28

Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2020

Dennis Hofmann
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bekker & Hofmann Invest ApS Svejbårdsvej 31A 2900 Hellerup Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Henrik Bekker Dennis Hofmann
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	22. september 2014
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive investeringsvirksomhed, herunder fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Bekker & Hofmann Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. marts 2020

Direktion

Henrik Bekker

Dennis Hofmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bekker & Hofmann Invest ApS:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bekker & Hofmann Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 2. marts 2020

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen

statsautoriseret revisor

MNE23307

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bekker & Hofmann Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, vedligeholdelse mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Regnskabspraksis

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	974.392	832.893
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.871.133	0
Resultat af primær drift	2.845.525	832.893
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-367.856	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	599.019	1.657.020
2 Finansielle omkostninger	597.071	392.115
Resultat før skat	2.479.617	2.097.798
3 Skat af årets resultat	539.559	96.972
Årets resultat	1.940.058	2.000.826
Resultatdisponering:		
Overført til reserve for nettoopskrivning	599.019	1.657.020
Overført til overført resultat	1.341.039	343.806
Disponeret	1.940.058	2.000.826

Balance 31. december

Aktiver

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	37.000.000	34.691.230
4 Materielle anlægsaktiver	37.000.000	34.691.230
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.232.144	3.600.000
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.256.039	3.157.020
Finansielle anlægsaktiver	6.488.183	6.757.020
 Anlægsaktiver	 43.488.183	 41.448.250
Kortfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder	870.000	500.000
Andre tilgodehavender	6.226	23.543
Periodeafgrænsningsposter	0	87.156
Tilgodehavender	876.226	610.699
 Omsætningsaktiver	 876.226	 610.699
 Aktiver i alt	 44.364.409	 42.058.949

Balance 31. december

Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	8.862.854	7.521.815
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.256.039	1.657.020
7 Egenkapital	11.198.893	9.258.835
Hensættelser til udskudt skat	2.475.410	2.063.770
Hensatte forpligtelser	2.475.410	2.063.770
10 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	25.409.269	21.981.758
Langfristet gæld	25.409.269	21.981.758
8 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	276.339	93.870
Gæld til pengeinstitutter	245.581	4.654.852
Skyldig selskabsskat	126.302	57.772
Anden gæld	4.632.615	3.948.092
Kortfristet gæld	5.280.837	8.754.586
Gæld i alt	30.690.106	30.736.344
Passiver i alt	44.364.409	42.058.949
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
1	Personaleomkostninger	
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.	
2	Finansielle omkostninger	
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	
	0	0
	Renteomkostninger i øvrigt	
	597.071	392.115
	<u>597.071</u>	<u>392.115</u>
3	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	
	126.302	57.772
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	
	411.640	39.200
	Skat vedrørende tidligere år	
	1.617	0
	<u>539.559</u>	<u>96.972</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	25.310.478
Årets tilgang	437.637
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	25.748.115
Opskrivninger 1. januar	9.380.752
Årets opskrivninger	1.871.133
Afskrivninger 31. december	11.251.885
Regnskabsmæssig værdi 31. december	37.000.000

Selskabet ejer en ejendom i Hellerup, en lejlighed på Østerbro samt en bolig i Helsingø.

Ejendommene er optaget til dagsværdi og vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og individuelt fastsat afkastningsgrad.

Ejendommen beliggende Callisensvej 36, har 2 lejere og udgør en værdi på 25,5 mio. kr. med et afkast på 3,45 procent.

Lejligheden beliggende Pakhusvej 10, 8. tv. udgør en værdi på 7 mio. kr. med et afkast på 3 procent.

Ejendommen Fredgårdsvej 18 Helsingø, har 1 lejer og udgør en værdi på 4,5 mio. kr med en afkast på 3,5 procent.

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	3.600.000	0
Årets tilgang	0	3.600.000
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>3.600.000</u>	<u>3.600.000</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	0
Årets resultatandel	-367.856	0
Udloddet udbytte	0	0
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-367.856</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.232.144</u>	<u>3.600.000</u>

Kapitalandele kan specificeres således:

60% af selskabskapitalen på kr. 6.000.000 i Ordrupvej 114 ApS, Hellerup

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum 1. januar	1.500.000	1.500.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-500.000	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>1.500.000</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	1.657.020	0
Årets resultatandel	599.019	1.657.020
Udloddet udbytte	0	0
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>2.256.039</u>	<u>1.657.020</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.256.039</u>	<u>3.157.020</u>

Kapitalandele kan specificeres således:

50% af selskabskapitalen på kr. 1.000.000 i Christianshvile 6 ApS, Holte

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode
Egenkapital 1. januar	80.000	7.521.815	1.657.020
Årets resultat	0	1.341.039	599.019
Egenkapital 31. december	80.000	8.862.854	2.256.039
		2019	2018

10 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	24.287.308	21.586.278
Forfald 1-5 år	1.121.961	395.480
Forfald inden 1 år	276.339	93.870
	25.685.608	22.075.628

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der afgivet sikkerhed i selskabets ejendomme på t.kr. 19.119 i matr. nr. 0001fa, Hellerup, samt t.kr. 4.697 i matr. nr. 0982, Østervold Kvarter og t.kr. 1.869 i matr. 19 Ammendrup By, Helsinge. Ejendommenes samlede værdi udgør t.kr. 37.000

Til sikkerhed for pengeinstitutter er der afgivet sikkerhed pantebreve for t.kr. 2.000 i matr. nr. 0001fa, Hellerup, samt t.kr. 1.600 i matr. 19 Ammendrup By, Helsinge.

Selskabet har stillet kaution overfor selskabet:
Christianshvillevej 6 ApS, Svejgårdsvej 31 A, 2900 Hellerup

Selskabet har stillet kaution overfor selskabet:
Ordrupvej 114 ApS, Svejgårdsvej 31 A, 2900 Hellerup