

**Bech Ejendomme IVS**  
**CVR-nr. 37 43 60 97**  
**Grønningen 18, 8500 Grenaa**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18/6 2018

---

Kristian Bech Nielsen  
Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

---

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Bech Ejendomme IVS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 18/6 2018

### **Direktion**

Kristian Bech Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Bech Ejendomme IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bech Ejendomme IVS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 18/6 2018

**ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen

Statsaut. revisor

mne33773

---

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Bech Ejendomme IVS  
Grønningen 18  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 37 43 60 97  
Stiftet: 9. februar 2016  
Hjemsted: Norddjurs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017  
Dokument ref.: 3825 / JFH / TKC / MI

**Direktion**

Kristian Bech Nielsen

**Revisor**

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

---

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af at drive virksomhed med ejendomsinvestering og hermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabsdeltageren fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed samt at selskabet opnår en positiv indtjening. Ledelsen forventer at dette vil ske. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Bech Ejendomme IVS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, udgifter direkte forbundet med ejendommen samt andre eksterne omkostninger”.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Ejendommens udgifter

Ejendommens omkostninger omfatter ejendomsskatter, vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af banklån samt tillæg og godtgørelser 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 ejendom, 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>41.418</b>	<b>1.185</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-17.257	-11.702
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>24.161</b>	<b>-10.517</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-27.946	-21.565
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-3.785</b>	<b>-32.082</b>
Skat af årets resultat.....	833	7.058
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-2.952</b>	<b>-25.024</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-2.952	-25.024
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-2.952</b>	<b>-25.024</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Investeringsejendomme .....	795.145	723.906
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>795.145</b>	<b>723.906</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>795.145</b>	<b>723.906</b>
Andre tilgodehavender .....	0	4.719
Udskudt skatteaktiv .....	7.891	7.058
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>7.891</b>	<b>11.777</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>33.417</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>7.891</b>	<b>45.194</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>803.036</b>	<b>769.100</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	1.000	1.000
Overført resultat.....	-27.976	-25.024
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-26.976</b>	<b>-24.024</b>
Kreditinstitutter.....	599.741	619.276
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>599.741</b>	<b>619.276</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	21.000	21.000
Kreditinstitutter.....	34.212	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.500	7.500
Anden gæld.....	167.559	145.348
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>230.271</b>	<b>173.848</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>830.012</b>	<b>793.124</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>803.036</b>	<b>769.100</b>
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabets evne til at fortsætte driften forudsætter, at selskabsdeltageren fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed samt at selskabet opnår en positiv indtjening.

Ledelsen forventer at dette sker. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter .....	640.276	620.741	21.000	537.000
	<u>640.276</u>	<u>620.741</u>	<u>21.000</u>	<u>537.000</u>

### 3 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 818 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 795 t.kr. pr. 31. december 2017.