

***Bekke Ejendomme A/S
Hønskevejen 18,
4130 Viby Sjælland***

CVR-nr: 41 08 77 14

***ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023***

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. april 2024

Dirigent
Peter Bekke

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Bekke Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 12. april 2024

Direktion

Peter Bekke

Bestyrelse

Carina Kjærsgaard Bekke
Formand

Mike Bekke Sveidahl

Peter Bekke

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Bekke Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bekke Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Vanløse, den 12. april 2024

Revision Sjælland
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark
Registreret revisor
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Bekke Ejendomme A/S
Hønskevejen 18,
4130 Viby Sjælland

Telefon: 40 26 38 75

CVR-nr.: 41 08 77 14

Stiftet: 14. januar 2020

Kommune: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Bekke

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland

Revisor

Revision Sjælland
Registreret Revisionsaktieselskab
Jyllingevej 59, 1. sal
2720 Vanløse

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i og udleje private beboelsesejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bekke Ejendomme A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Anvendt regnskabspraksis er ændret for måling af selskabets ejendomme. Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for måling af selskabets ejendomme fra kostpris med fradrag fra af- og nedskrivninger til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38 med henvisning til at det giver et mere retvisende billede over selskabets ejendomsinvesteringer.

Ændringen har betydet at klassifikationen af selskabets ejendomme er rykket fra "Grunde og bygninger" til "Investeringsejendomme" samt har tilpasset sammenligningstallene som følgende:

- Investeringsejendomme er forøget fra 8 603 t.kr. til 13.975 t.kr.
- Udskudt skatteforpligtelse er forøget med 1.169 t.kr.
- Egenkapital, primo er forøget med 4.203 t.kr.
- Årets resultat før skat er forøget med 1.137 t.kr.
- Årets skat er forøget med 394 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktivitet, herunder fortjenester ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration samt ejendommens driftsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 skattemæssige principper:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Selskabet anvender en afkastbaseret model med et anvendt afkastkrav for 7,5% for selskabets 2 boligejendomme, som er beliggende i Odsherred. Afkastkravene er baseret på markedsrapporter og lokale vurderinger.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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 nettorealisationværdi.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	861.042	901.853
Personaleomkostninger.....	-492.788	-284.633
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.998	-6.000
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	362.256	611.220
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	410.000	1.585.000
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	772.256	2.196.220
Andre finansielle indtægter	5.724	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.544	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-17.355	-17.803
Andre finansielle omkostninger.....	-343.448	-213.606
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	419.721	1.964.811
Skat af årets resultat.....	-82.227	-439.956
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	337.494	1.524.855
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	337.494	1.524.855
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	337.494	1.524.855
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
Investeringsejendomme	9.610.000	13.975.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.002	24.001
Materielle anlægsaktiver	9.628.002	13.999.001
ANLÆGSAKTIVER	9.628.002	13.999.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.765	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	60.687	43.143
Andre tilgodehavender	5.813	14.400
Tilgodehavender	104.265	57.543
Likvide beholdninger	533.264	56.089
OMSÆTNINGSAKTIVER	637.529	113.632
AKTIVER	10.265.531	14.112.633

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat.....	5.038.422	4.700.927
EGENKAPITAL.....	5.438.422	5.100.927
Hensættelse til udskudt skat	971.350	1.076.387
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	971.350	1.076.387
Prioritetsgæld.....	1.095.247	4.454.792
Deposita.....	231.676	301.776
Gæld til tilknyttede virksomheder	341.111	691.860
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.741.199	2.076.246
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.409.233	7.524.674
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	32.691	168.806
Leverandører af varer og tjenesteydelser	138.823	83.285
Selskabsskat.....	201.309	95.271
Anden gæld.....	41.802	18.733
Periodeafgrænsningsposter	31.901	44.550
Kortfristede gældsforpligtelser.....	446.526	410.645
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.855.759	7.935.319
PASSIVER	10.265.531	14.112.633

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Tilbagetrædelseserklæring
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

			2023	2022
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....			2	1
			<u> </u>	<u> </u>
2 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	4.623.596	1.127.938	32.691	968.078
Deposita.....	301.776	231.676	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	691.860	341.111	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.076.246	1.741.199	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	7.693.478	3.441.924	32.691	968.078
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme.....			9.610.000	13.975.000
			<u> </u>	<u> </u>
			9.610.000	13.975.000
			<u> </u>	<u> </u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Dagsværdiregulering.....			410.000	1.585.000
			<u> </u>	<u> </u>
			410.000	1.585.000
			<u> </u>	<u> </u>

4 Tilbagetrædelseserklæring

Den reelle ejer og dennes holdingselskab har afgivet tilbagetrædelseserklæring på gælden hertil, som er indregnet under langfristet gæld og har samtidig tilkendegivet at disse vil støtte selskabet finansielt, hvis der skulle opstå behov for likviditet frem til 1. januar 2025.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen er pr. 31. december 2023 indregnet i Bekke Holding ApS's årsrapport, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, DLR, t.kr. 3.580, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.610.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Bekke

Direktør

På vegne af: L.E.S. Enterprise A/S

Serienummer: e96be56a-3c1b-405f-bd5f-0263a8455ed2

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-12 11:14:59 UTC



Peter Bekke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: L.E.S. Enterprise A/S

Serienummer: e96be56a-3c1b-405f-bd5f-0263a8455ed2

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-12 11:14:59 UTC



Carina Kjærsgaard Bekke

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3470e8aa-6785-4379-8f41-df7b07265dfb

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-15 18:09:00 UTC



Mike Bekke Sveidahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e728191c-8911-41fb-bcbe-14cbd7ef4f0a

IP: 45.10.xxx.xxx

2024-04-19 06:56:04 UTC



Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
28309791

Registreret revisor

På vegne af: Revision Sjælland Registreret Revisions...

Serienummer: 2ae4c15f-15ee-47be-9b6d-e114f2e6f707

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-19 07:39:59 UTC



Peter Bekke

Dirigent

På vegne af: L.E.S. Enterprise A/S

Serienummer: e96be56a-3c1b-405f-bd5f-0263a8455ed2

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-19 07:42:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: HY410-LE84L-7VFGU-1XQYT-Z34UJ-6PX4X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**