

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
John Lauritsen (Statsaut. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
(CVR-nr. 37999687)

## Erhvervsstyrelsen

### Bekoteknik Finans A/S

Værkstedsvej 23, 4600 Køge

CVR-nr. 42 51 70 11

#### Årsrapport for tiden 1/10 2015 - 30/9 2016

(40. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 23/2 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

John Bent Kilhof

Hjemstedskommune: Køge

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af industriejendomme til Bekoteknik A/S.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, tilfredsstillende, og der henvises til årsrapporten herom.

## Ledelsepåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Bekoteknik Finans A/S for tiden 1/10 2015 - 30/9 2016.

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

Køge, den 22. februar 2017

### **Direktion**

Mette Kilhof-Brendstrup

### **Bestyrelse**

John Bent Kilhof

Mette Kilhof-Brendstrup

Ole Kilhof-Brendstrup

Ib Svendstrup Paaskesen

Haimin Wung-Sung

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejeren i Bekoteknik Finans A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bekoteknik Finans A/S for tiden 1/10 2015 - 30/9 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2015 - 30/9 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Rødovre, den 22. februar 2017

#### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmer for regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt i DKK.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelsen 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste eller- tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende gæld.

### **Skat**

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til skønnet handelsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen, når de er væsentlige for den samlede værdiansættelse. De enkelte ejendomme værdiansættes på grundlag af en markedsværdimodel, der er baseret på et forrentningskrav samt ejendommens normaloverskud.

Markedsværdien beregnes på grundlag af den enkelte ejendoms normale nettoresultat og en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

## Resultatopgørelse for tiden 1/10 2015 - 30/9 2016

Note		2015/16	2014/15
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	433.920	435.306
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	600.000	0
		<u>1.033.920</u>	<u>435.306</u>
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	0	0
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	<u>1.033.920</u>	<u>435.306</u>
	Afskrivninger	0	0
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>1.033.920</u>	<u>435.306</u>
	Renteindtægter	2.949	27.396
	Renteudgifter	-126.339	-122.410
	<b>Resultat før skat</b>	<u>910.530</u>	<u>340.292</u>
3	Beregnete skatter	-195.916	99.832
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>714.614</u></u>	<u><u>440.124</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	643.114	440.124
	Udbytte	71.500	0
		<u><u>714.614</u></u>	<u><u>440.124</u></u>



Balance pr. 30/9 2016

Note		30/9 2016	30/9 2015
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Grunde og bygninger	<u>7.500.000</u>	<u>6.900.000</u>
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.500.000</u>	<u>6.900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.500.000</u>	<u>6.900.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>407.743</u>	<u>316.540</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>407.743</u>	<u>316.540</u>
	Likvide beholdninger	6.884	1.048
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>68.476</u>	<u>86.326</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>75.360</u>	<u>87.374</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>483.103</u>	<u>403.914</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>7.983.103</u>	<u>7.303.914</u>

**Balance pr. 30/9 2016**

Note		30/9 2016	30/9 2015
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	532.000	532.000
	Overført til næste år	3.735.205	3.092.091
	Afsat udbytte	71.500	0
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.338.705</u>	<u>3.624.091</u>
3	Udskudt skat	970.561	816.614
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>970.561</u>	<u>816.614</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.209.801	2.655.947
	Anden gæld	65.000	65.000
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.274.801</u>	<u>2.720.947</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	225.681	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	101.991	101.991
	Anden gæld	71.364	40.271
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>399.036</u>	<u>142.262</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.673.837</u>	<u>2.863.209</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>7.983.103</u>	<u>7.303.914</u>
7	<b>Eventualforpligtelser</b>		
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	600.000	0
	<u>600.000</u>	<u>0</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Gager og løn	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigelse var	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Aktuel skat	41.969	51.778
Ændring af udskudt skat	153.947	-151.610
Effekt af ændrede skattesatser	0	0
	<u>195.916</u>	<u>-99.832</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>970.561</u>	<u>816.614</u>

<b>4</b>	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
	Anskaffelsessum pr. 1/10 2015	5.361.639
	Tilgang	0
	Afgang	0
	Anskaffelsessum pr. 30/9 2016	<u>5.361.639</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/10 2015	1.538.361
	Årets op- og nedskrivninger	600.000
	Op- og nedskrivninger pr. 30/9 2016	<u>2.138.361</u>
	<b>Bogført værdi pr. 30/9 2016</b>	<u>7.500.000</u>

Ejendommene er vurderet af ekstern vurderingsmand fra EDC. Ejendommen beliggende Værk-  
stedvej 23 er vurderet til kr. 5.600.000 ud fra et afkastkrav på 7% p.a. Ejendommen beliggende  
Skræddergyden 45 er vurderet til kr. 1.900.000. Der er ikke anvendt et afkastkrav ved fastsættelse  
af ejendommens værdi.

## 5 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/10 2015	532.000	3.092.091	0	3.624.091
Udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	643.114	71.500	714.614
Egenkapital pr. 30/9 2016	<u>532.000</u>	<u>3.735.205</u>	<u>71.500</u>	<u>4.338.705</u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag 2016/17	Restgæld	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	225.681	2.435.482	1.256.061
Anden gæld	0	65.000	0
	<u>225.681</u>	<u>2.500.482</u>	<u>1.256.061</u>

## **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bekoteknik Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstkatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nom. 4.312 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 7.500 t.kr.

Der er på grunde og bygning tilnglyst ejerpantebrev 2.000 t.kr. og 550 t.kr. til sikkerhed for søsterselskabet Bekoteknik A/S' mellemværende med selskabets bankforbindelse. Den bogførte værdi af grunde og bygninger udgør 7.500 t.kr.

Der er stillet kaution overfor øvrige koncernselskabers bankgæld.