

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



Bekoteknik Finans A/S

Værkstedsvej 23, 4600 Køge

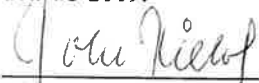
CVR-nr. 42 51 70 11

Årsrapport for tiden 1/10 2017 - 30/9 2018

(42. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 4/3 2019.



Dirigent

John Bent Kilhof

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet 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 2017/18.

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

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Bekoteknik Finans A/S for tiden 1/10 2017 - 30/9 2018.

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.

Køge, den 4. marts 2019

Direktion

Mette Kilhof-Brendstrup

Bestyrelse

John Bent Kilhof

Mette Kilhof-Brendstrup

Ole Kilhof-Brendstrup

Klaus Anders Nissen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bekoteknik Finans A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bekoteknik Finans A/S for regnskabsåret 1/10 2017 - 30/9 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2017 - 30/9 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 væsentlig 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 4. marts 2019

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Allan Seiersen

statsaut. revisor

mne28744

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

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

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

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 6% og 8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

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.

Resultatopgørelse for tiden 1/10 2017 - 30/9 2018

Note	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Indtægter		
	347.798	366.528
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	<u>347.798</u>	<u>366.528</u>
Udgifter		
2	Personaleudgifter	0
	<u>347.798</u>	<u>366.528</u>
	Resultat før afskrivninger	366.528
	Afskrivninger	0
	<u>347.798</u>	<u>366.528</u>
	Resultat før finansiering	366.528
	Renteindtægter	23.922
	Renteindtægter, koncern	0
	Renteudgifter	-98.593
	Renteudgifter, koncern	0
	<u>237.604</u>	<u>291.857</u>
	Resultat før skat	291.857
3	Beregnede skatter	-59.808
	<u>189.731</u>	<u>232.049</u>
	Årets resultat	232.049
Resultatdisponering		
	Overført til næste år	232.049
	Udbytte	0
	<u>221.721</u>	<u>0</u>
	<u>189.731</u>	<u>232.049</u>

Balance pr. 30/9 2018

Note		30/9 2018	30/9 2017
	AKTIVER	kr.	kr.
	Grunde og bygninger	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>221.721</u>	<u>458.698</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>221.721</u>	<u>458.698</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>52.734</u>	<u>88.842</u>
	Værdipapirer i alt	<u>52.734</u>	<u>88.842</u>
	Bankindestående	<u>14.388</u>	<u>2.746</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>14.388</u>	<u>2.746</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>288.843</u>	<u>550.286</u>
	Aktiver i alt	<u>7.788.843</u>	<u>8.050.286</u>

Balance pr. 30/9 2018

Note		30/9 2018	30/9 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	532.000	532.000
	Overført til næste år	3.935.264	3.967.254
	Afsat udbytte	221.721	0
5	Egenkapital i alt	<u>4.688.985</u>	<u>4.499.254</u>
3	Udskudt skat	1.012.914	991.847
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.012.914</u>	<u>991.847</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.742.396	1.978.509
	Anden gæld	65.000	65.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.807.396</u>	<u>2.043.509</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	236.142	231.207
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	214.678
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	38.522
	Anden gæld	43.406	31.269
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>279.548</u>	<u>515.676</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.086.944</u>	<u>2.559.185</u>
	Passiver i alt	<u>7.788.843</u>	<u>8.050.286</u>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Aktuel skat	26.806	38.522
Ændring af udskudt skat	<u>21.067</u>	<u>21.286</u>
	<u>47.873</u>	<u>59.808</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.012.914</u>	<u>991.847</u>
4 Anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum pr. 1/10 2017		5.361.639
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30/9 2018		<u>5.361.639</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/10 2017		2.138.361
Årets op- og nedskrivninger		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 30/9 2018		<u>2.138.361</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2018		<u>7.500.000</u>

Ejendommene er vurderet af eksternt vurderingsmand fra EDC i 2016. Ejendommen beliggende Værkstedsvej 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

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2017	532.000	3.967.254	0	4.499.254
Udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-31.990	221.721	189.731
Egenkapital pr. 30/9 2018	<u>532.000</u>	<u>3.935.264</u>	<u>221.721</u>	<u>4.688.985</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 2017/18</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	236.142	1.978.538	744.366
Anden gæld	0	65.000	0
	<u>236.142</u>	<u>2.043.538</u>	<u>744.366</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Bekoteknik Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

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 tilgængeligt 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.

