REVISION LIMFJORD

# Bedsted Ejendomsinvest ApS

Hedegårdsvej 24A
Svankjær
7755 Bedsted Thy

CVR-nr. 27110681

# Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. november 2012

_____

Poul Sørensen
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning ..... 3

Den uafhængige revisors erklæringer ..... 4

Virksomhedsoplysninger ..... 6

Ledelsesberetning ..... 7

Anvendt regnskabspraksis ..... 8

Resultatopgørelse ..... 11

Balance ..... 12

Noter ..... 14

**Bedsted Ejendomsinvest ApS**

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Bedsted Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 9. oktober 2012

**Direktion**

Poul Vestergaard Sørensen
Direktør



REVISION LIMFJORD

## Den uafhængige revisors erklæringer

**Til kapitalejerne i Bedsted Ejendomsinvest ApS**

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bedsted Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hurup, den 9. oktober 2012

**REVISION LIMFJORD**
**Registreret Revisionsaktieselskab**

Troels N. Ifversen
Registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

| | |
|---|---|
| **Virksomheden** | Bedsted Ejendomsinvest ApS<br>Hedegårdsvej 24A<br>Svankjær<br>7755 Bedsted Thy |
| CVR-nr. | 27110681 |
| Stiftelsesdato | 4. april 2003 |
| Regnskabsår | 1. juli 2011 - 30. juni 2012 |
| **Direktion** | Poul Vestergaard Sørensen, Direktør |
| **Revisor** | REVISION LIMFJORD<br>Registreret Revisionsaktieselskab<br>Rolighedsvej 7<br>7760 Hurup Thy |
| **Pengeinstitut** | Sparekassen Vendsyssel<br>Vorupørvej 46<br>Sjørring<br>7700 Thisted |

## Ledelsesberetning

**Virksomhedens hovedaktivitet**
Selskabets hovedaktivitet består i Udlejningsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**
Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 udviser et resultat på kr. 159.871, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2012 udviser en balancesum på kr. 3.461.515, og en egenkapital på kr. 1.289.659.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



REVISION LIMFJORD

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

**Regnskabsklasse**
Årsrapporten for Bedsted Ejendomsinvest ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

**Rapporteringsvaluta**
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Indregningsmetoder og målegrundlag

**Generelt om indregning og måling**
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste og -tab**
Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

**Nettoomsætning**
Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.



REVISION LIMFJORD

## Anvendt regnskabspraksis

**Andre driftsindtægter og -omkostninger**
Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

**Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | **Brugstid** |
|---|---|
| Bygninger | 50 år |
| Produktionsanlæg og maskiner | 15 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4-5 år |

Der afskrives ikke på grunde.

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

**Skatter**
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

**Materielle anlægsaktiver**
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



REVISION LIMFJORD

## Anvendt regnskabspraksis

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvider**
Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

**Udskudt skat**
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

**Finansielle gældsforpligtelser**
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.



REVISION LIMFJORD

## Resultatopgørelse

| | Note | 2011/12 | 2010/11 |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste/-tab** | | **248.706** | **520.502** |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -37.545 | -165.312 |
| **Resultat af primær drift** | | **211.161** | **355.190** |
| Finansielle indtægter | | 15.157 | 1.721 |
| Finansielle omkostninger | | -35.119 | -100.399 |
| **Resultat før skat** | | **191.199** | **256.512** |
| Skat af årets resultat | | -31.328 | -51.852 |
| **Årets resultat** | | **159.871** | **204.660** |



REVISION LIMFJORD

## Balance pr. 30. juni 2012

| | Note | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| **Aktiver** | | | |
| Grunde og bygninger | | 1.738.896 | 2.736.589 |
| Produktionsanlæg og maskiner | | 935.591 | 1.055.478 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **2.674.487** | **3.792.067** |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 332.971 | 0 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | | **332.971** | **0** |
| **Anlægsaktiver** | | **3.007.458** | **3.792.067** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 90.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 3.188 | 3.187 |
| **Tilgodehavender** | | **93.188** | **3.187** |
| **Likvide beholdninger** | | **360.869** | **24.396** |
| **Omsætningsaktiver** | | **454.057** | **27.583** |
| **Aktiver** | | **3.461.515** | **3.819.650** |



REVISION LIMFJORD

## Balance pr. 30. juni 2012

| | Note | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| **Passiver** | | | |
| Virksomhedskapital | 1 | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 2 | 1.164.659 | 1.004.788 |
| **Egenkapital** | | **1.289.659** | **1.129.788** |
| Hensættelser til udskudt skat | | 255.861 | 300.833 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **255.861** | **300.833** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.033.870 | 1.763.158 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 3 | **1.033.870** | **1.763.158** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 102.398 | 146.846 |
| Selskabsskat | | 110.200 | 33.900 |
| Anden gæld | | 297.922 | 306.268 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 371.605 | 138.857 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **882.125** | **625.871** |
| **Gældsforpligtelser** | | **1.915.995** | **2.389.029** |
| **Passiver** | | **3.461.515** | **3.819.650** |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |



REVISION LIMFJORD

## Noter

| | 2011/12 | 2010/11 |
|---|---|---|
| **1. Virksomhedskapital** | | |
| Saldo primo | 125.000 | 125.000 |
| **Saldo ultimo** | **125.000** | **125.000** |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

| | 2011/12 | 2010/11 |
|---|---|---|
| **2. Overført resultat** | | |
| Saldo primo | 1.004.788 | 800.128 |
| Årets tilgang | 159.871 | 204.660 |
| **Saldo ultimo** | **1.164.659** | **1.004.788** |

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Gæld efter 5 år |
|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.033.870 | 102.398 | 612.461 |
| | **1.033.870** | **102.398** | **612.461** |

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.136.228, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør kr. 1.738.896.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 250.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, disse er deponeret til sikkerhed for bankgæld.



REVISION LIMFJORD