

## Bech Bornholm ApS

Store Torvegade 86  
3700 Rønne  
CVR-nr. 33 64 23 26

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. februar 2026

---

Flemming Bech  
dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne  
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk  
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

## Indholdsfortegnelse

### Side

#### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

#### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

#### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Bech Bornholm 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. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 3. februar 2026

**Direktion**

Flemming Bech

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Bech Bornholm ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Bech Bornholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 3. februar 2026

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto A. Sonne  
Statsautoriseret revisor  
mne15625

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bech Bornholm ApS  
Store Torvegade 86  
3700 Rønne

CVR-nr.: 33 64 23 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Flemming Bech

### Revisor

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4, 1. sal  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udvikling og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 243.927, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.271.739.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bech Bornholm ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af materialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Brugstid Restværdi

Grunde og bygninger 10 - 50 år 1.850.000 kr.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år 0 kr.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>654.755</b>	<b>601.188</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-9.939</u>	<u>-9.759</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>644.816</b>	<b>591.429</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-188.984</u>	<u>-207.093</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>455.832</b>	<b>384.336</b>
Finansielle indtægter		0	1.764
Finansielle omkostninger		<u>-142.879</u>	<u>-203.152</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>312.953</b>	<b>182.948</b>
Skat af årets resultat		<u>-69.026</u>	<u>-40.047</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>243.927</u></b>	<b><u>142.901</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>243.927</u>	<u>142.901</u>
		<b><u>243.927</u></b>	<b><u>142.901</u></b>

## Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.487.425	8.668.819
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>60.394</u>	<u>67.984</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.547.819</b></u>	<u><b>8.736.803</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.547.819</b></u>	<u><b>8.736.803</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		847.423	656.556
Andre tilgodehavender		2	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.329</u>	<u>6.988</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>854.754</b></u>	<u><b>663.544</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>137.885</b></u>	<u><b>47.597</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>992.639</b></u>	<u><b>711.141</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.540.458</b></u></u>	<u><u><b>9.447.944</b></u></u>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>3.191.739</u>	<u>2.947.812</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.271.739</u></b>	<b><u>3.027.812</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>399.692</u>	<u>344.526</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>399.692</u></b>	<b><u>344.526</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.744.736	3.934.561
Andre kreditinstitutter		<u>160.550</u>	<u>224.850</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>3.905.286</u></b>	<b><u>4.159.411</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	235.180	209.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.250	13.141
Gæld til tilknyttede virksomheder		133.921	123.906
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.241.216	1.240.816
Anden gæld		<u>341.174</u>	<u>329.118</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.963.741</u></b>	<b><u>1.916.195</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.869.027</u></b>	<b><u>6.075.606</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.540.458</u></b>	<b><u>9.447.944</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	2.947.812	3.027.812
Årets resultat	<u>0</u>	<u>243.927</u>	<u>243.927</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>3.191.739</u></b>	<b><u>3.271.739</u></b>

## Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	5.168	5.091
Andre omkostninger til social sikring	4.771	4.668
	<b>9.939</b>	<b>9.759</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.079.475	3.915.616	170.880	3.084.580
Andre kreditinstitutter	289.150	224.850	64.300	0
	<b>4.368.625</b>	<b>4.140.466</b>	<b>235.180</b>	<b>3.084.580</b>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Flemming Bech Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der deponeret ejerpantebreve på t.kr. 5.068 med sikkerhed i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på t.kr. 8.548.

Til sikkerhed for bankengagement er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 1.000 med sikkerhed i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på t.kr. 8.548.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 900 med sikkerhed i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på t.kr. 8.548.

## Noter