

## **Bentax Ejendomme ApS**

Svenstrup Bane Alle 3  
9230 Svenstrup J  
CVR-nr. 29395233

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Henrik Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Bentax Ejendomme ApS  
Svenstrup Bane Alle 3  
9230 Svenstrup J

CVR-nr.: 29395233

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Søren Henrik Hansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Bentax Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.02.2019

### Direktion

Søren Henrik Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Bentax Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bentax Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 28.02.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i handel med og investering i fast ejendom herunder udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 60 t.kr. mod et overskud på 421 t.kr. i 2017. Resultatet var sidste år væsentligt påvirket af gevinst ved salg af en ejendom. Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.225.761</b>	<b>1.494.301</b>
Af- og nedskrivninger	1	(274.294)	(20.328)
<b>Driftsresultat</b>		<b>951.467</b>	<b>1.473.973</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(874.209)	(776.069)
<b>Resultat før skat</b>		<b>77.258</b>	<b>697.904</b>
Skat af årets resultat	3	(16.997)	(276.914)
<b>Årets resultat</b>		<b>60.261</b>	<b>420.990</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		60.261	420.990
		<b>60.261</b>	<b>420.990</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		20.473.027	19.394.223
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		242.344	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>20.715.371</u></b>	<b><u>19.394.223</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>20.715.371</u></b>	<b><u>19.394.223</u></b>
Udskudt skat		0	2.927
Andre tilgodehavender		31.505	2.755.713
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		194.485	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>225.990</u></b>	<b><u>2.758.640</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>225.990</u></b>	<b><u>2.758.640</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>20.941.361</u></b>	<b><u>22.152.863</u></b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.095.133	1.034.872
<b>Egenkapital</b>		<b>1.220.133</b>	<b>1.159.872</b>
Udskudt skat		208.555	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>208.555</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.881.898	0
Deposita		360.000	150.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.241.898</b>	<b>150.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	472.109	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.512.178	17.778.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	300.995
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.276.488	2.344.555
Skyldig selskabsskat		0	419.305
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.270.775</b>	<b>20.842.991</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.512.673</b>	<b>20.992.991</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.941.361</b>	<b>22.152.863</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.034.872	1.159.872
Årets resultat	0	60.261	60.261
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.095.133</b>	<b>1.220.133</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	274.294	20.328
	<b>274.294</b>	<b>20.328</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	104.462	75.748
Renteomkostninger i øvrigt	769.747	700.321
	<b>874.209</b>	<b>776.069</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(194.485)	419.305
Ændring af udskudt skat	211.482	(142.391)
	<b>16.997</b>	<b>276.914</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	19.414.551	73.958
Tilgange	1.326.000	269.442
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.740.551</b>	<b>343.400</b>
Af- og nedskrivninger primo	(20.328)	(73.958)
Årets afskrivninger	(247.196)	(27.098)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(267.524)</b>	<b>(101.056)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.473.027</b>	<b>242.344</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	472.109	8.881.898	6.964.755
Deposita	0	360.000	360.000
	<b>472.109</b>	<b>9.241.898</b>	<b>7.324.755</b>

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<b>150.665</b>	<b>179.664</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bentax Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.473 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Bentax ApS' samlede mellemværende med Nordjyske Bank.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### 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 moderselskabets 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (scrapværdi 5.000.000 kr.)	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### 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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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