



Bentax Ejendomme ApS

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.03.2021

Søren Henrik Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bentax Ejendomme ApS

Svenstrup Bane Alle 3

9230 Svenstrup J

CVR-nr.: 29395233

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 25.03.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 25.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.561.894	1.261.543
Af- og nedskrivninger	1	(325.537)	(324.772)
Driftsresultat		1.236.357	936.771
Andre finansielle omkostninger	2	(326.774)	(801.089)
Resultat før skat		909.583	135.682
Skat af årets resultat	3	(300.436)	(30.663)
Årets resultat		609.147	105.019
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		609.147	105.019
Resultatdisponering		609.147	105.019

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		22.477.391	22.657.253
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		134.568	188.456
Materielle aktiver	4	22.611.959	22.845.709
Anlægsaktiver		22.611.959	22.845.709
Andre tilgodehavender		0	73.025
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	265.782
Tilgodehavender		0	338.807
Omsætningsaktiver		0	338.807
Aktiver		22.611.959	23.184.516

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.809.299	1.200.152
Egenkapital		1.934.299	1.325.152
Udskudt skat		732.000	505.000
Hensatte forpligtelser		732.000	505.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.931.894	8.407.894
Deposita		495.000	360.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.426.894	8.767.894
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	476.000	474.004
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.648.285	3.137.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.972.429	5.950.285
Skyldige sambeskatningsbidrag		73.436	0
Anden gæld		3.338.616	3.015.000
Kortfristede gældsforpligtelser		11.518.766	12.586.470
Gældsforpligtelser		19.945.660	21.354.364
Passiver		22.611.959	23.184.516
Personaleforhold	6		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.200.152	1.325.152
Årets resultat	0	609.147	609.147
Egenkapital ultimo	125.000	1.809.299	1.934.299

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	325.537	324.772
	325.537	324.772

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	100.799	185.216
Renteomkostninger i øvrigt	225.975	615.873
	326.774	801.089

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	73.436	(265.782)
Ændring af udskudt skat	227.000	296.445
	300.436	30.663

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	23.195.661	343.400
Tilgange	91.787	0
Kostpris ultimo	23.287.448	343.400
Af- og nedskrivninger primo	(538.408)	(154.944)
Årets afskrivninger	(271.649)	(53.888)
Af- og nedskrivninger ultimo	(810.057)	(208.832)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.477.391	134.568

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	476.000	474.004	7.931.894	5.936.000
Deposita	0	0	495.000	495.000
	476.000	474.004	8.426.894	6.431.000

6 Personaleforhold

Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte i regnskabsåret udgør 1.

7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020 kr.	2019 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	92.665	121.665

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bentax Holding A/S 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.477 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Bentax A/S' samlede mellemværende med Nordjyske Bank.

Ejerpantebrev nom. 4.024 t.kr. i fast ejendom ligger til sikkerhed for koncernforbundne selskabers mellemværender 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 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 aktiver

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

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	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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, 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.