



## Bentax Ejendomme ApS

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

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.06.2023

---

**Søren Henrik Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bentax Ejendomme ApS

Svenstrup Bane Alle 3

9230 Svenstrup J

CVR-nr.: 29395233

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Søren Henrik Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 26.06.2023

**Direktion**

**Søren Henrik Hansen**

direktør

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 26.06.2023

## **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.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.601.622</b>	<b>1.605.563</b>
Af- og nedskrivninger	1	(364.160)	(360.007)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.237.462</b>	<b>1.245.556</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(413.347)	(291.791)
<b>Resultat før skat</b>		<b>824.115</b>	<b>953.765</b>
Skat af årets resultat	3	(181.000)	(209.354)
<b>Årets resultat</b>		<b>643.115</b>	<b>744.411</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		643.115	744.411
<b>Resultatdisponering</b>		<b>643.115</b>	<b>744.411</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		34.856.114	22.619.007
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.791	80.680
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>34.882.905</b>	<b>22.699.687</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.882.905</b>	<b>22.699.687</b>
Andre tilgodehavender		2.703.978	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.703.978</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.703.978</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.586.883</b>	<b>22.699.687</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.196.825	2.553.711
<b>Egenkapital</b>		<b>3.321.825</b>	<b>2.678.711</b>
Udskudt skat		1.109.000	928.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.109.000</b>	<b>928.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	7.446.986
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>7.446.986</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	485.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6	27.722.264	5.387.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser		858.563	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.132.747	4.666.886
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	13.354
Anden gæld		442.484	1.083.744
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.156.058</b>	<b>11.645.990</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.156.058</b>	<b>19.092.976</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.586.883</b>	<b>22.699.687</b>
Personaleforhold	7		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.553.710	2.678.710
Årets resultat	0	643.115	643.115
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.196.825</b>	<b>3.321.825</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	364.160	360.007
	<b>364.160</b>	<b>360.007</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	77.388	84.442
Renteomkostninger i øvrigt	335.959	207.349
	<b>413.347</b>	<b>291.791</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	13.354
Ændring af udskudt skat	181.000	196.000
	<b>181.000</b>	<b>209.354</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	23.735.183	343.400
Tilgange	12.547.380	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.282.563</b>	<b>343.400</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.116.177)	(262.721)
Årets afskrivninger	(310.272)	(53.888)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.426.449)</b>	<b>(316.609)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.856.114</b>	<b>26.791</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	485.000
	<b>485.000</b>

## 6 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

I kortfristet gæld til kreditinstitutter indgår 22,7 mio.kr. vedrørende en byggekredit, som efter balancedagen bliver omlagt til et langfristet lån.

## 7 Personaleforhold

Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte i regnskabsåret udgør 1.

## 8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	34.933	63.666

## 9 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.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.856 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

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

Ejerpantebreve på nom. 4.024 t.kr. hhv. nom. 9.776 t.kr. i fast ejendom ligger til sikkerhed for selskabets og 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 og administrationsomkostninger 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

### **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.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.