

**Bent Sørensen Ejendomsinvest ApS**  
**Trustrupvej 13, Trustrup, 8350 Hundslund**

---

**Årsrapport for**

**2018/19**

---

**CVR-nr. 38 60 23 30**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2019.

---

Bent Sørensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Bent Sørensen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundslund, den 28. oktober 2019

### **Direktion**

Bent Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Bent Sørensen Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bent Sørensen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Odder, den 28. oktober 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Byrialsen  
statsautoriseret revisor  
mne10740

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Bent Sørensen Ejendomsinvest ApS  
Trustrupvej 13, Trustrup  
8350 Hundslund

CVR-nr.: 38 60 23 30  
Hjemsted: Hundslund  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Bent Sørensen

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Banegårdsgade 2  
8300 Odder

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 195.324 kr. mod 167.442 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 62.117 kr. mod 40.251 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bent Sørensen Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten som aflægges i danske kroner er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år dog med enkelte reklassifikationer.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udleining af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende ejendomsdrift indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	40 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>195.324</b>	<b>167.442</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-86.281	-83.776
<b>Driftsresultat</b>	<b>109.043</b>	<b>83.666</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-29.450	-32.891
<b>Resultat før skat</b>	<b>79.593</b>	<b>50.775</b>
2 Skat af årets resultat	-17.476	-10.524
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>62.117</b>	<b>40.251</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>62.117</b>	<b>40.251</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	62.117	40.251
<b>Disponeret i alt</b>	<b>62.117</b>	<b>40.251</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.519.941	2.606.222
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.519.941</u>	<u>2.606.222</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.519.941</u></b>	<b><u>2.606.222</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		128.384	0
Andre tilgodehavender		532	3.462
Periodeafgrænsningsposter		10.608	10.512
Tilgodehavender i alt		<u>139.524</u>	<u>13.974</u>
Likvide beholdninger		<u>57.453</u>	<u>274.606</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>196.977</u></b>	<b><u>288.580</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.716.918</u></b>	<b><u>2.894.802</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	966.125	904.008
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.016.125</u></b>	<b><u>954.008</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>36.000</u>	<u>44.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>36.000</u></b>	<b><u>44.000</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.265.094	1.337.715
	Selskabsskat	<u>25.476</u>	<u>18.524</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.290.570</u>	<u>1.356.239</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	72.000	71.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.827	6.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	192.337	385.279
	Selskabsskat	18.524	21.560
	Anden gæld	<u>76.535</u>	<u>56.216</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>374.223</u>	<u>540.555</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.664.793</u></b>	<b><u>1.896.794</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.716.918</u></b>	<b><u>2.894.802</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.114	9.500
Andre finansielle omkostninger	<u>22.336</u>	<u>23.391</u>
	<b><u>29.450</u></b>	<b><u>32.891</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	25.476	18.524
Årets regulering af udskudt skat	<u>-8.000</u>	<u>-8.000</u>
	<b><u>17.476</u></b>	<b><u>10.524</u></b>
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2018	904.008	863.757
Årets overførte overskud eller underskud	<u>62.117</u>	<u>40.251</u>
	<b><u>966.125</u></b>	<b><u>904.008</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.337.094	1.408.715
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-72.000</u>	<u>-71.000</u>
	<b><u>1.265.094</u></b>	<b><u>1.337.715</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>980.000</u>	<u>1.050.000</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.337 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 2.520 t.kr.		

## **Noter**

---

### **7. Eventualposter Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bent Sørensen Invest ApS, CVR-nr. 36404388 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 503 t.kr.