
BeneFiT Osted Ejendomme ApS

c/o BeneFiT Osted ApS, Langetofte 9A, 4320 Lejre

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 42 53 21 42

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 7/5 2024

Preben Hove
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for BeneFIT Osted Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lejre, den 7. maj 2024

Direktion

Karin Sigaard
Adm. direktør

Bestyrelse

Preben Hove
formand

Payam Rahmani, adm. direktør

Jakob Rasmussen, adm. direktør

Pejman Masoum Baradari, adm.
direktør

Thomas Kjems Juhl, klinikchef

Aksel Kenneth Wolff Madsen, adm.
direktør

Preben Weller Nielsen, adm.
direktør

Graham Easter, adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i BeneFiT Osted Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BeneFiT Osted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Aalborg, den 7. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Toft Kristensen

statsautoriseret revisor

mne27727

Selskabsoplysninger

Selskabet	BeneFiT Osted Ejendomme ApS c/o BeneFiT Osted ApS Langetoften 9A 4320 Lejre CVR-nr: 42 53 21 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Osted
Bestyrelse	Preben Hove, formand Payam Rahmani, adm. direktør Jakob Rasmussen, adm. direktør Pejman Masoum Baradari, adm. direktør Thomas Kjems Juhl, klinikchef Aksel Kenneth Wolff Madsen, adm. direktør Preben Weller Nielsen, adm. direktør Graham Easter, adm. direktør
Direktion	Karin Sigaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Erhvervskundechef Anita Gohr Andersen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsjendom fortrinsvis til fysioterapi ved BeneFiT Osted ApS.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 157.550, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.484.288.

Ejendommens værdi er pr. 31.12.2023 DKK 7.850.000. Ejendommen er gennemgået en gennemgribende renovering i 2022-2023.

Lejeindtægten for 2024 er DKK 642.060 fra BeneFiT Osted ApS og der arbejdes på yderligere udlejning af de resterende lokaler.

Karin Sigaard
Direktør

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		263.170	182.310
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	186.587	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		449.757	182.310
Finansielle indtægter		29.625	14.792
Finansielle omkostninger		-277.362	-92.632
Resultat før skat		202.020	104.470
Skat af årets resultat		-44.470	-7.590
Årets resultat		157.550	96.880

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	157.550	96.880
	157.550	96.880

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		7.850.000	6.351.761
Materielle anlægsaktiver	2	7.850.000	6.351.761
Anlægsaktiver		7.850.000	6.351.761
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.563	0
Andre tilgodehavender		408.734	539.792
Tilgodehavender		422.297	539.792
Omsætningsaktiver		422.297	539.792
Aktiver		8.272.297	6.891.553

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.300.000	1.800.000
Overført resultat		184.288	26.738
Egenkapital		2.484.288	1.826.738
Hensættelse til udskudt skat		44.470	0
Hensatte forpligtelser		44.470	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.062.976	3.183.475
Deposita		113.438	113.438
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.176.414	3.296.913
Ansvarlig lånekapital		0	500.000
Gæld til realkreditinstitutter	3	127.634	135.459
Kreditinstitutter		2.439.491	1.068.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	56.743
Selskabsskat		0	7.590
Kortfristede gældsforpligtelser		2.567.125	1.767.902
Gældsforpligtelser		5.743.539	5.064.815
Passiver		8.272.297	6.891.553
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.800.000	26.738	1.826.738
Kapitalforhøjelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	157.550	157.550
Egenkapital 31. december	2.300.000	184.288	2.484.288

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering	186.587	0
	<u>186.587</u>	<u>0</u>

2. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	6.351.761
Tilgang i årets løb	1.311.652
Kostpris 31. december	<u>7.663.413</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	186.587
Værdireguleringer 31. december	<u>186.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.850.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort til DKK 7.850.000. Dagsværdien er baseret på budgetteret markedsleje på DKK 642.000 og driftsomkostninger på DKK 154.613. Afkastkrav er fastsat til 6,30%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,8	6,30	6,8
Dagsværdi	8.403.000	7.850.000	7.167.000
Ændring i dagsværdi	553.000	0	-683.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.574.485	2.627.392
Mellem 1 og 5 år	488.491	556.083
Langfristet del	3.062.976	3.183.475
Inden for 1 år	127.634	135.459
	<u>3.190.610</u>	<u>3.318.934</u>
Deposita		
Efter 5 år	113.438	113.438
Langfristet del	113.438	113.438
Inden for 1 år	0	0
	<u>113.438</u>	<u>113.438</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.700, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	7.850.000	6.351.761

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BeneFiT Osted Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægten måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.