



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BENT JØRGENSEN EJENDOMME APS**

**RYPEBAKKEN 42, 5210 ODENSE NV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. november 2021

---

**Bent Kilsgaard Jørgensen**

**CVR-NR. 70 18 09 28**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS Rypebakken 42 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 70 18 09 28 Stiftet: 30. december 1982 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Bent Kilsgaard Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. november 2021

Direktion:

---

Bent Kilsgaard Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Odense, den 22. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 2.526 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.240.357</b>	<b>919.757</b>
Personaleomkostninger.....	1	-709.207	-506.196
Af- og nedskrivninger.....		0	4.051
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		352.493	-407.609
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>883.643</b>	<b>10.003</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder .....		1.264.486	852.636
Andre finansielle indtægter .....	2	681.039	692.436
Andre finansielle omkostninger.....	3	-87.256	-88.992
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.741.912</b>	<b>1.466.083</b>
Skat af årets resultat.....	4	-215.483	-135.913
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.526.429</b>	<b>1.330.170</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		113.000	110.600
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.264.486	0
Overført resultat.....		1.148.943	1.219.570
<b>I ALT</b> .....		<b>2.526.429</b>	<b>1.330.170</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		32.302.365	31.949.872
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		8.728.175	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>41.030.540</b>	<b>31.949.872</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		14.637.398	13.372.908
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>14.637.398</b>	<b>13.372.908</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>55.667.938</b>	<b>45.322.780</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.110.930	3.744.361
Andre tilgodehavender.....		4.396.574	6.532.500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		111.258	120.406
Periodeafgrænsningsposter.....		11.774	12.677
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.630.536</b>	<b>10.409.944</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	2.782.399
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>2.782.399</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>101.432</b>	<b>571.367</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.731.968</b>	<b>13.763.710</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>63.399.906</b>	<b>59.086.490</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		12.771.146	10.660.272
Overført resultat.....		39.356.314	39.053.760
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		113.000	110.600
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>52.440.460</b>	<b>50.024.632</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.547.277	4.586.000
Andre hensatte forpligtelser.....	7	396.552	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.943.829</b>	<b>4.586.000</b>
Selskabsskat.....		316.463	281.121
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	8	<b>316.463</b>	<b>281.121</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		162.982	40.755
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.725.581	3.201.421
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		916.847	20.271
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	4.475
Anden gæld.....		56.287	57.893
Deposita.....		837.457	862.116
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.699.154</b>	<b>4.194.737</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.015.617</b>	<b>4.475.858</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>63.399.906</b>	<b>59.086.490</b>
Eventualposter mv.	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivni ng efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	200.000	11.506.660	38.207.371	110.600	50.024.631
Forslag til resultatdisponering.....		1.264.486	1.148.943	113.000	2.526.429
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-110.600	-110.600
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>200.000</b>	<b>12.771.146</b>	<b>39.356.314</b>	<b>113.000</b>	<b>52.440.460</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	688.227	483.728	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.720	11.818	
Andre personaleomkostninger.....	8.260	10.650	
	<b>709.207</b>	<b>506.196</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	202.711	280.365	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	478.328	412.071	
	<b>681.039</b>	<b>692.436</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	84.566	88.278	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.690	714	
	<b>87.256</b>	<b>88.992</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	254.206	222.913	
Regulering af udskudt skat.....	-38.723	-87.000	
	<b>215.483</b>	<b>135.913</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Investeringsejendomme	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. juli 2020.....	9.573.293	0	
Tilgang.....	0	8.728.175	
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>	<b>9.573.293</b>	<b>8.728.175</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....	22.376.579	0	
Årets værdireguleringer.....	352.493	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....</b>	<b>22.729.072</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>32.302.365</b>	<b>8.728.175</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bygninger
Dagsværdi 30. juni 2021.....	32.302.365
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	352.493

Selskabets Investeringsejendom omfatter boligudlejningsejendomme beliggende i Odense C samt 4 boligudlejningsejendomme beliggende i Aarhus C. Herudover omfatter selskabets investeringsejendomme et garageanlæg i Odense C, der ligeledes udlejes til private. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat til 3,75-4%. (30.06.20 gennemsnitligt: 4,27%).

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelseskostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

#### Følsomhedsanalyse:

Selskabet måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ændringer med +/- 0,25 procent i diskonteringsrenten påvirker årsrapporten således:  
 Diskonteringsrente +0,25%, påvirkning på ejendom -2.004 t.kr. og egenkapital -1.563 t.kr.  
 Diskonteringsrente -0,25%, påvirkning på ejendom 2.297 t.kr. og egenkapital 1.792 t.kr.

#### Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. juli 2020.....	1.866.248
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>	<b>1.866.248</b>
Værdireguleringer 1. juli 2020.....	11.506.660
Årets resultat .....	1.264.490
<b>Værdireguleringer 30. juni 2021.....</b>	<b>12.771.150</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>14.637.398</b>

## NOTER

		2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre hensatte forpligtelser</b>				
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:				
> 5 år.....		396.552	0	7
		<b>396.552</b>	<b>0</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Selskabsskat.....	316.463	0	0	281.121
	<b>316.463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>281.121</b>

**Eventualposter mv.** 9

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med en restløbetid på 4 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 20 tkr. Leasingforpligtelsen kan specificeres således:

- Personbil, 4 mdr. restløbetid, 20 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 316 tkr. pr. balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en beregnet kapitalværdi beregnet ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, der opgøres på basis af forventede driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Opskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i egenkapitalen i reserve for opskrivninger, i det omfang, dagsværdien overstiger kostprisen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

**Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.