



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. oktober 2023

Bent Kilsgaard Jørgensen

CVR-NR. 70 18 09 28

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS Rypebakken 42 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 70 18 09 28 Stiftet: 30. december 1982 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Bent Kilsgaard Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 10. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 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 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 10. oktober 2023

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 eje kapitalandele og at drive udlejningsejendomme, herunder opførsel, køb og salg ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.204 tkr. mod 1.950 tkr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		771.645	1.318.450
Personaleomkostninger.....	1	-850.280	-533.198
Af- og nedskrivninger.....		-13.795	-11.496
Andre driftsomkostninger.....		-1.340	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		594.470	365.724
DRIFTSRESULTAT		500.700	1.139.480
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		606.885	1.108.339
Andre finansielle indtægter	2	323.449	192.833
Andre finansielle omkostninger.....	3	-76.178	-259.968
RESULTAT FØR SKAT.....		1.354.856	2.180.684
Skat af årets resultat.....	4	-151.119	-230.557
ÅRETS RESULTAT		1.203.737	1.950.127
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114.400
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		606.885	1.108.343
Overført resultat.....		479.052	727.384
I ALT.....		1.203.737	1.950.127

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		43.685	57.480
Investeringsjendomme.....		31.180.608	32.668.089
Materielle anlægsaktiver.....	5	31.224.293	32.725.569
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		16.352.622	15.745.737
Finansielle anlægsaktiver.....	6	16.352.622	15.745.737
ANLÆGSAKTIVER.....		47.576.915	48.471.306
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	4.198.192
Andre tilgodehavender.....		20.338.132	15.967.942
Tilgodehavende selskabsskat.....		59.600	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		585.378	131.093
Periodeafgrænsningsposter.....		12.855	12.525
Tilgodehavender.....		20.995.965	20.309.752
Likvide beholdninger.....		430.404	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		21.426.369	20.309.752
AKTIVER.....		69.003.284	68.781.058

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		14.486.374	13.879.489
Overført resultat.....		40.562.750	40.083.698
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114.400
EGENKAPITAL.....		55.366.924	54.277.587
Hensættelse til udskudt skat.....		4.516.071	4.400.854
Andre hensatte forpligtelser.....	7	517.378	398.069
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		5.033.449	4.798.923
Gæld til pengeinstitutter.....		0	6.765.865
Selskabsskat.....		546.280	440.400
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	546.280	7.206.265
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		163.671	188.893
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.259.788	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		840.545	1.525.661
Anden gæld.....		32.700	35.163
Deposita.....		752.432	741.071
Periodeafgrænsningsposter.....		7.495	7.495
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.056.631	2.498.283
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.602.911	9.704.548
PASSIVER.....		69.003.284	68.781.058
Eventualposter mv.	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	200.000	13.879.489	40.083.698	114.400	54.277.587
Forslag til resultatdisponering.....		606.885	479.052	117.800	1.203.737
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-114.400	-114.400
Egenkapital 30. juni 2023.....	200.000	14.486.374	40.562.750	117.800	55.366.924

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	828.416	512.452	
Andre omkostninger til social sikring.....	11.788	12.720	
Andre personaleomkostninger.....	10.076	8.026	
	850.280	533.198	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	75.160	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	323.449	117.673	
	323.449	192.833	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	44.478	84.024	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	31.700	175.944	
	76.178	259.968	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	35.902	368.347	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	8.633	
Regulering af udskudt skat.....	115.217	-146.423	
	151.119	230.557	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen omme	
Kostpris 1. juli 2022.....	68.976	9.573.293	
Tilgang.....	0	115.104	
Afgang.....	0	-1.056.823	
Kostpris 30. juni 2023.....	68.976	8.631.574	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	11.496	0	
Årets afskrivninger.....	13.795	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....	25.291	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....	0	23.094.796	
Årets værdireguleringer.....	0	594.470	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-1.140.232	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....	0	22.549.034	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	43.685	31.180.608	

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

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)		5
	Investeringsejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2023.....	31.180.608	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	594.470	
<p>Selskabets investeringsejendomme omfatter 1 boligudlejningsejendom beliggende i Odense C samt 1 boligudlejningsejendom beliggende i Aarhus C. Herudover omfatter selskabets investeringsejendomme et garageanlæg i Odense C, der ligeledes udlejes til private. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre 1.339 tkr., samlet set for de 3 ejendomme, hvilket bygger på en årlig leje på 1.953 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 614 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet på 4,0 % i Aarhus (30.6.2022: 3,75 %) og 4,25-4,5 % i Odense (30.6.2022: 4,0 %), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.</p>		
Finansielle anlægsaktiver		6
	Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. juli 2022.....	1.866.248	
Kostpris 30. juni 2023.....	1.866.248	
Værdireguleringer 1. juli 2022.....	13.879.489	
Årets resultat	606.885	
Værdireguleringer 30. juni 2023.....	14.486.374	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	16.352.622	
	2023	2022
	kr.	kr.
Andre hensatte forpligtelser		7
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
> 5 år.....	517.378	398.069
	517.378	398.069

NOTER

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	Note
Langfristede gældsforpligtelser					8
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	6.765.865	
Selskabsskat.....	546.280	0	0	440.400	
	546.280	0	0	7.206.265	

Eventualposter mv. **9**

Eventualforpligtelser
Ingen.

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 546 tkr. pr. balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS for 2022/23 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger 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

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

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, 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til Grundejernes Investeringsfond.

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.