



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022	
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 2021 - 30. juni 2022
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 9. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 9. december 2022

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 1.950 tkr. mod 2.526 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.318.450	1.240.357
Personaleomkostninger.....	1	-533.198	-709.207
Af- og nedskrivninger.....		-11.496	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		365.724	352.493
DRIFTSRESULTAT		1.139.480	883.643
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.108.339	1.264.486
Andre finansielle indtægter.....	2	192.592	681.039
Andre finansielle omkostninger.....	3	-259.727	-87.256
RESULTAT FØR SKAT		2.180.684	2.741.912
Skat af årets resultat.....	4	-230.557	-215.483
ÅRETS RESULTAT		1.950.127	2.526.429
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		114.400	113.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.085.426	1.264.486
Overført resultat.....		750.301	1.148.943
I ALT		1.950.127	2.526.429

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		57.480	0
Investeringsjendomme.....		32.668.089	32.302.365
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	8.728.175
Materielle anlægsaktiver.....	5	32.725.569	41.030.540
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		15.745.737	14.637.398
Finansielle anlægsaktiver.....	6	15.745.737	14.637.398
ANLÆGSAKTIVER.....		48.471.306	55.667.938
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.198.192	3.110.930
Andre tilgodehavender.....		15.967.942	4.396.574
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		131.093	111.258
Periodeafgrænsningsposter.....		12.525	11.774
Tilgodehavender.....		20.309.752	7.630.536
Likvide beholdninger.....		0	101.432
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.309.752	7.731.968
AKTIVER.....		68.781.058	63.399.906

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		13.856.572	12.771.146
Overført resultat.....		40.106.615	39.356.314
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		114.400	113.000
EGENKAPITAL.....		54.277.587	52.440.460
Hensættelse til udskudt skat.....		4.400.854	4.547.277
Andre hensatte forpligtelser.....	7	398.069	396.552
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		4.798.923	4.943.829
Gæld til pengeinstitutter.....		6.765.865	0
Selskabsskat.....		440.400	316.463
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	7.206.265	316.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		188.893	162.982
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	3.725.581
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.525.661	916.847
Anden gæld.....		35.163	56.287
Deposita.....		741.071	837.457
Periodeafgrænsningsposter.....		7.495	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.498.283	5.699.154
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.704.548	6.015.617
PASSIVER.....		68.781.058	63.399.906
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 2021.....	200.000	12.771.146	39.356.314	113.000	52.440.460
Forslag til resultatdisponering.....		1.085.426	750.301	114.400	1.950.127
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-113.000	-113.000
Egenkapital 30. juni 2022.....	200.000	13.856.572	40.106.615	114.400	54.277.587

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	512.452	688.227	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.720	12.720	
Andre personaleomkostninger.....	8.026	8.260	
	533.198	709.207	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	115.160	202.711	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	77.432	478.328	
	192.592	681.039	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	84.024	84.566	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	175.703	2.690	
	259.727	87.256	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	368.347	254.206	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	8.633	0	
Regulering af udskudt skat.....	-146.423	-38.723	
	230.557	215.483	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje r domme	Mat.anlægsaktiv r under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. juli 2021.....	0	9.573.293	8.728.175
Tilgang.....	68.976	0	6.739.575
Afgang.....	0	0	-15.467.750
Kostpris 30. juni 2022.....	68.976	9.573.293	0
Årets afskrivninger	11.496	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	11.496	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....	0	22.729.072	0
Årets værdireguleringer.....	0	365.724	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....	0	23.094.796	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	57.480	32.668.089	0

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 30. juni 2022.....	32.668.089
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	365.724

Selskabets investeringsejendomme omfatter 1 boligudlejningsejendomme beliggende i Odense C samt 2 boligudlejningsejendomme 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.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre 1.270 tkr., samlet set for de 4 ejendomme, hvilket bygger på en årlig leje på 1.905 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 635 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet på 3,75 % i Aarhus (30.6.2021: 3,75 %) og 4,0 % i Odense (30.6.2021: 4,0 %), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. juli 2021.....	1.866.248
Kostpris 30. juni 2022.....	1.866.248
Værdireguleringer 1. juli 2021.....	12.771.150
Årets resultat	1.108.339
Værdireguleringer 30. juni 2022.....	13.879.489
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	15.745.737

2022
kr.2021
kr.**Andre hensatte forpligtelser**

7

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

> 5 år.....	398.069	396.552
	398.069	396.552

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					8
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	6.765.865	0	0	0	
Selskabsskat.....	440.400	0	0	316.463	
	7.206.265	0	0	316.463	

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 440 tkr. pr. balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS for 2021/22 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. Opkrævede 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 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til Grundejernes Investeringsfond.

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.