
Benco Invest ApS

Røjleskovvej 59, Røjleskov, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 76 25 62 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /10 2018

Hans la Cour Bentzon
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Benco Invest ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 5. oktober 2018

Direktion

Hans la Cour Bentzon

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Benco Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Benco Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 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.

Odense, den 5. oktober 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam

statsautoriseret revisor

mne27768

Selskabsoplysninger

Selskabet

Benco Invest ApS
Røjleskovvej 59
Røjleskov
5500 Middelfart

CVR-nr.: 76 25 62 17
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion

Hans la Cour Bentzon

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5000 Odense C

Pengeinstitut

Danske Bank

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets driftsaktivitet består af udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 870.786, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 22.444.703.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.002.975	1.860.293
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.002.975	1.860.293
Personaleomkostninger	1	-357.762	-362.579
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-82.349	-79.486
Resultat før finansielle poster		1.562.864	1.418.228
Finansielle indtægter		1.147	670
Finansielle omkostninger		-508.006	-429.834
Resultat før skat		1.056.005	989.064
Skat af årets resultat	2	-185.219	-146.563
Årets resultat		870.786	842.501

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	870.786	842.501
	870.786	842.501

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme	4	49.486.502	43.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	287.201	327.613
Materielle anlægsaktiver under udførelse	3	0	431.172
Materielle anlægsaktiver		49.773.703	43.858.785
Anlægsaktiver		49.773.703	43.858.785
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.200	72.916
Andre tilgodehavender		16.255	14.478
Periodeafgrænsningsposter		0	6.503
Tilgodehavender		62.455	93.897
Likvide beholdninger		861.156	628.776
Omsætningsaktiver		923.611	722.673
Aktiver		50.697.314	44.581.458

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		168.307	168.307
Overført resultat		22.276.396	21.405.610
Egenkapital	5	22.444.703	21.573.917
Hensættelse til udskudt skat		233.192	226.063
Hensatte forpligtelser		233.192	226.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.308	327.099
Selskabsskat		118.090	96.366
Anden gæld		27.882.021	22.358.013
Kortfristede gældsforpligtelser		28.019.419	22.781.478
Gældsforpligtelser		28.019.419	22.781.478
Passiver		50.697.314	44.581.458
Anvendt regnskabspraksis	6		

Noter til årsregnskabet

	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	351.665	358.295	
Andre omkostninger til social sikring	6.097	4.284	
	357.762	362.579	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	178.090	135.366	
Årets udskudte skat	7.129	11.197	
	185.219	146.563	
3 Materielle anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK	I alt DKK
Kostpris 1. juli	465.679	0	465.679
Tilgang i årets løb	43.937	1.304.217	1.348.154
Afgang i årets løb	-58.580	0	-58.580
Kostpris 30. juni	451.036	1.304.217	1.755.253
Overførsler i årets løb	0	-1.304.217	-1.304.217
Opskrivninger 30. juni	0	-1.304.217	-1.304.217
Ned- og afskrivninger 1. juli	138.066	0	138.066
Årets afskrivninger	84.349	0	84.349
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-58.580	0	-58.580
Ned- og afskrivninger 30. juni	163.835	0	163.835
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	287.201	0	287.201

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	46.708.806
Tilgang i årets løb	6.386.502
Kostpris 30. juni	53.095.308
Værdireguleringer 1. juli	-3.608.806
Værdireguleringer 30. juni	-3.608.806
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	49.486.502

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. I den regnskabsmæssige værdi er pr. 30/6 2018 indeholdt en ny erhvervet grund værdiansat til kostpris.

Ved opgørelse af dagsværdien tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved markedsværdi vurderingen er pr. 30. juni 2018 anvendt en afkastprocent på 5,5%. Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter udgør 15,4%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	53.932.000	49.486.500	45.782.285
Ændring i dagsværdi	4.445.500	0	-3.704.215

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	168.307	21.405.610	21.573.917
Årets resultat	0	870.786	870.786
Egenkapital 30. juni	168.307	22.276.396	22.444.703

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Benco Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger værdiansættes som investeringsejendomme. Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes med udgangspunkt i en vurdering af ejendommenes fremtidige afkast i form af lejeindtægter fratrukket forventede driftsudgifter samt eventuelt en vurdering fra en uafhængig vurderingsmand.

Den deraf følgende værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige 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 indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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