

---

# ***Benco Invest ApS***

Røjleskovvej 59, Røjleskov, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 76 25 62 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/11 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 16. november 2017

## 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 2016 - 30. juni 2017 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 Etiske 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 16. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Hedam

statsautoriseret revisor

## 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  
Postboks 370  
5100 Odense C

### Pengeinstitut

Danske Bank

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets driftsaktivitet består af udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 842.501, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 21.573.917.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.860.293</b>	<b>1.829.975</b>
Personaleomkostninger	1	-362.579	-156.400
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-79.486	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.418.228</b>	<b>1.673.575</b>
Finansielle indtægter		670	0
Finansielle omkostninger		-429.834	-442.428
<b>Resultat før skat</b>		<b>989.064</b>	<b>1.231.147</b>
Skat af årets resultat	2	-146.563	-297.615
<b>Årets resultat</b>		<b>842.501</b>	<b>933.532</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		842.501	933.532
		<b>842.501</b>	<b>933.532</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme	4	43.100.000	43.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	327.613	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	3	431.172	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>43.858.785</b>	<b>43.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.858.785</b>	<b>43.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.916	0
Andre tilgodehavender		14.478	4.607
Periodeafgrænsningsposter		6.503	5.844
<b>Tilgodehavender</b>		<b>93.897</b>	<b>10.451</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>628.776</b>	<b>982.319</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>722.673</b>	<b>992.770</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.581.458</b>	<b>44.092.770</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		168.307	168.307
Overført resultat		21.405.610	20.563.109
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>21.573.917</b>	<b>20.731.416</b>
Hensættelse til udskudt skat		226.063	214.866
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>226.063</b>	<b>214.866</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		327.099	11.975
Selskabsskat		96.366	270.126
Anden gæld		22.358.013	22.864.387
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.781.478</b>	<b>23.146.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.781.478</b>	<b>23.146.488</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.581.458</b>	<b>44.092.770</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16	
	DKK	DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	358.295	156.400	
Andre omkostninger til social sikring	4.284	0	
	<u>362.579</u>	<u>156.400</u>	
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	135.366	291.126	
Årets udskudte skat	11.197	6.489	
	<u>146.563</u>	<u>297.615</u>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	58.580	0	58.580
Tilgang i årets løb	407.099	431.172	838.271
Kostpris 30. juni	<u>465.679</u>	<u>431.172</u>	<u>896.851</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	58.580	0	58.580
Årets afskrivninger	79.486	0	79.486
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>138.066</u>	<u>0</u>	<u>138.066</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u>327.613</u>	<u>431.172</u>	<u>758.785</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	46.708.806
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>46.708.806</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>-3.608.806</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-3.608.806</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>43.100.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. 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 2017 anvendt en afkastprocent på 5,41%. Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter udgør 14,0%.

### 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	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	<u>4,91</u>	<u>5,41</u>	<u>5,91</u>
Dagsværdi	<u>47.490.000</u>	<u>43.100.000</u>	<u>39.470.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>4.390.000</u>	<u>0</u>	<u>-3.630.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	168.307	20.563.109	20.731.416
Årets resultat	0	842.501	842.501
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>168.307</b>	<b>21.405.610</b>	<b>21.573.917</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Benco Invest ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

Investeringsejendomme 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.

#### *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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### 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

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