

---

# ***Benco Invest ApS***

Højskredvej 7, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 76 25 62 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/11 2022

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

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 25. november 2022

## 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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 25. november 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam

statsautoriseret revisor

mne27768

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Benco Invest ApS  
Højskredvej 7  
5500 Middelfart

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

### Direktion

Hans la Cour Bentzon

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

### Pengeinstitut

Danske Bank

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets driftsaktivitet består af udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 1.845.708, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på DKK 33.436.294.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.659.871</b>	<b>2.639.161</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.100.000	-625.387
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.759.871</b>	<b>2.013.774</b>
Personaleomkostninger	1	-372.161	-379.956
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-11.533	-91.020
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.376.177</b>	<b>1.542.798</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-72.947	48.646
Finansielle indtægter		56	0
Finansielle omkostninger		-916.367	-908.387
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.386.919</b>	<b>683.057</b>
Skat af årets resultat	3	-541.211	-124.159
<b>Årets resultat</b>		<b>1.845.708</b>	<b>558.898</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-48.646	48.646
Overført resultat		1.894.354	510.252
		<b>1.845.708</b>	<b>558.898</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsejendomme	5	66.800.000	65.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	19.671	31.204
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	0	158.313
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>66.819.671</b>	<b>65.889.517</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	9.926.949	9.999.896
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>9.926.949</b>	<b>9.999.896</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>76.746.620</b>	<b>75.889.413</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		482.267	0
Andre tilgodehavender		17.476	14.529
<b>Tilgodehavender</b>		<b>499.743</b>	<b>14.529</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>520.859</b>	<b>3.475.782</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.020.602</b>	<b>3.490.311</b>
<b>Aktiver</b>		<b>77.767.222</b>	<b>79.379.724</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		168.307	168.307
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	48.646
Overført resultat		33.267.987	31.373.632
<b>Egenkapital</b>		<b>33.436.294</b>	<b>31.590.585</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.178.918	913.422
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.178.918</b>	<b>913.422</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	95.036
Selskabsskat		263.405	264.986
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		12.573	10.148
Deposita		781.750	775.900
Anden gæld		42.094.282	45.729.647
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>43.152.010</b>	<b>46.875.717</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>43.152.010</b>	<b>46.875.717</b>
<b>Passiver</b>		<b>77.767.222</b>	<b>79.379.724</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	168.307	48.646	31.373.633	31.590.586
Årets resultat	0	-48.646	1.894.354	1.845.708
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>168.307</b>	<b>0</b>	<b>33.267.987</b>	<b>33.436.294</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	363.412	375.164
Andre omkostninger til social sikring	8.749	4.792
	<u>372.161</u>	<u>379.956</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	11.533	91.020
	<u>11.533</u>	<u>91.020</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	275.715	315.134
Årets udskudte skat	265.496	-190.975
	<u>541.211</u>	<u>124.159</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. juli	467.286
Kostpris 30. juni	467.286
Opskrivninger 1. juli	0
Ned- og afskrivninger 1. juli	436.082
Årets afskrivninger	11.533
Ned- og afskrivninger 30. juni	447.615
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>19.671</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	62.926.329
Kostpris 30. juni	62.926.329
Værdireguleringer 1. juli	2.773.670
Årets værdireguleringer	1.100.001
Værdireguleringer 30. juni	3.873.671
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>66.800.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 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- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på 4,4%. Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter udgør 13%.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	3,9	4,4	4,9
Dagsværdi	75.200.000	66.800.000	60.100.000
Ændring i dagsværdi	8.400.000	0	-6.700.000

## Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	9.951.250	9.951.250
Kostpris 30. juni	9.951.250	9.951.250
Værdireguleringer 1. juli	48.646	0
Årets resultat	-72.947	48.646
Værdireguleringer 30. juni	-24.301	48.646
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>9.926.949</b>	<b>9.999.896</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Benbo ApS	Middefart	500.000	100%

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 263.405. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Benco Invest ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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.

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

Investerings ejendomme 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.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### **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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### **Tilgodehavender**

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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.

### 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 nominel værdi.