
Benco Invest ApS

Røjleskovvej 59, Røjleskov, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 76 25 62 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/11 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 12. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 12. november 2020

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
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 2019/20 udviser et overskud på DKK 7.696.769, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på DKK 31.031.688.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.109.693	2.208.250
Værdireguleringer af investeringsaktiver		7.558.185	0
Bruttofortjeneste		10.667.878	2.208.250
Personaleomkostninger	1	-367.831	-361.646
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-91.020	-90.207
Resultat før finansielle poster		10.209.027	1.756.397
Finansielle omkostninger		-966.740	-690.744
Resultat før skat		9.242.287	1.065.653
Skat af årets resultat	3	-1.545.518	-175.437
Årets resultat		7.696.769	890.216

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		7.696.769	890.216
		7.696.769	890.216

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Investeringsejendomme	5	75.700.000	70.398.944
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	122.224	196.994
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	104.138	0
Materielle anlægsaktiver		75.926.362	70.595.938
Anlægsaktiver		75.926.362	70.595.938
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.572	55.690
Andre tilgodehavender		26.567	22.284
Tilgodehavender		51.139	77.974
Likvide beholdninger		2.492.384	2.148.214
Omsætningsaktiver		2.543.523	2.226.188
Aktiver		78.469.885	72.822.126

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		168.307	168.307
Overført resultat		30.863.381	23.166.612
Egenkapital	6	31.031.688	23.334.919
Hensættelse til udskudt skat		1.104.397	233.707
Hensatte forpligtelser		1.104.397	233.707
Kreditinstitutter		0	1.925.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.193.577
Selskabsskat		624.828	119.922
Deposita		817.600	671.050
Anden gæld		44.891.372	42.343.652
Kortfristede gældsforpligtelser		46.333.800	49.253.500
Gældsforpligtelser		46.333.800	49.253.500
Passiver		78.469.885	72.822.126
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	363.664	354.664
Andre omkostninger til social sikring	4.167	6.982
	<u>367.831</u>	<u>361.646</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	91.020	90.207
	<u>91.020</u>	<u>90.207</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	674.828	174.922
Årets udskudte skat	870.690	515
	<u>1.545.518</u>	<u>175.437</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK	I alt DKK
Kostpris 1. juli	451.036	0	451.036
Tilgang i årets løb	16.250	104.138	120.388
Kostpris 30. juni	<u>467.286</u>	<u>104.138</u>	<u>571.424</u>
Opskrivninger 1. juli	0	0	0
Opskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	254.042	0	254.042
Årets afskrivninger	91.020	0	91.020
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>345.062</u>	<u>0</u>	<u>345.062</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>122.224</u>	<u>104.138</u>	<u>226.362</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	74.007.750
Tilgang i årets løb	7.750.014
Afgang i årets løb	<u>-8.168.191</u>
Kostpris 30. juni	<u>73.589.573</u>
Værdireguleringer 1. juli	-3.608.806
Årets værdireguleringer	6.551.042
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-831.809</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>2.110.427</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>75.700.000</u>

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 2020 er anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på 4,5%. Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter udgør 15%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme (excl. ejendom under opførelse) vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	85.060.000	75.700.000	68.200.000
Ændring i dagsværdi	9.360.000	0	-7.500.000

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	168.307	23.166.612	23.334.919
Årets resultat	0	7.696.769	7.696.769
Egenkapital 30. juni	168.307	30.863.381	31.031.688

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Benco Invest ApS for 2019/20 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 2019/20 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

7 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.

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.

Noter til årsregnskabet

7 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 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.

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

7 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.