
Benco Invest ApS

Højskredvej 7, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 76 25 62 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/11 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 25. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021

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 2020/21 udviser et overskud på DKK 558.898, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på DKK 31.590.585.

Benco Invest ApS har i årets løb stiftet dattervirksomheden Benbo ApS ved indskud af ejendommen Gimbels Gyde 2-4, Middelfart.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.639.161	3.109.693
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-625.387	7.558.185
Bruttofortjeneste		2.013.774	10.667.878
Personaleomkostninger	1	-379.956	-367.831
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-91.020	-91.020
Resultat før finansielle poster		1.542.798	10.209.027
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		48.646	0
Finansielle omkostninger		-908.387	-966.740
Resultat før skat		683.057	9.242.287
Skat af årets resultat	3	-124.159	-1.545.518
Årets resultat		558.898	7.696.769

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		48.646	0
Overført resultat		510.252	7.696.769
		558.898	7.696.769

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Investeringsejendomme	5	65.700.000	75.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	31.204	122.224
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	158.313	104.138
Materielle anlægsaktiver		65.889.517	75.926.362
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	9.999.896	0
Finansielle anlægsaktiver		9.999.896	0
Anlægsaktiver		75.889.413	75.926.362
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.572
Andre tilgodehavender		5.870	26.567
Tilgodehavender		5.870	51.139
Likvide beholdninger		3.475.782	2.492.384
Omsætningsaktiver		3.481.652	2.543.523
Aktiver		79.371.065	78.469.885

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		168.307	168.307
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		48.646	0
Overført resultat		31.373.632	30.863.381
Egenkapital		31.590.585	31.031.688
Hensættelse til udskudt skat		913.422	1.104.397
Hensatte forpligtelser		913.422	1.104.397
Gæld til tilknyttede virksomheder		95.036	0
Selskabsskat		264.986	624.828
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		10.148	0
Deposita		775.900	817.600
Anden gæld		45.720.988	44.891.372
Kortfristede gældsforpligtelser		46.867.058	46.333.800
Gældsforpligtelser		46.867.058	46.333.800
Passiver		79.371.065	78.469.885
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	168.307	0	30.863.380	31.031.687
Årets resultat	0	48.646	510.252	558.898
Egenkapital 30. juni	168.307	48.646	31.373.632	31.590.585

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	375.164	363.664
Andre omkostninger til social sikring	4.792	4.167
	<u>379.956</u>	<u>367.831</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	91.020
	<u>91.020</u>	<u>91.020</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	315.134	674.828
Årets udskudte skat	-190.975	870.690
	<u>124.159</u>	<u>1.545.518</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	467.286	104.138	571.424
Tilgang i årets løb	0	54.175	54.175
Kostpris 30. juni	<u>467.286</u>	<u>158.313</u>	<u>625.599</u>
Opskrivninger 1. juli	0	0	0
Opskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	345.062	0	345.062
Årets afskrivninger	91.020	0	91.020
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>436.082</u>	<u>0</u>	<u>436.082</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>31.204</u>	<u>158.313</u>	<u>189.517</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	73.589.573
Tilgang i årets løb	625.387
Afgang i årets løb	-11.288.630
Kostpris 30. juni	<u>62.926.330</u>
Værdireguleringer 1. juli	2.110.427
Årets værdireguleringer	-625.387
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	1.288.630
Værdireguleringer 30. juni	<u>2.773.670</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>65.700.000</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 2021 er anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på 4,5%. Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter udgør 12%.

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	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	73.820.000	65.700.000	59.210.000
Ændring i dagsværdi	8.120.000	0	-6.490.000

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	0	0
Tilgang i årets løb	9.951.250	0
Kostpris 30. juni	9.951.250	0
Værdireguleringer 1. juli	0	0
Årets resultat	48.646	0
Værdireguleringer 30. juni	48.646	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	9.999.896	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Benbo ApS	Middelfart	500.000	100%	9.999.896	48.646

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Benco Invest ApS for 2020/21 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 2020/21 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.

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 investings ejendomme 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 investings ejendomme. Investings 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 ejendommens fremtidige afkast i form af lejeindtægter fratrukket forventede driftsudgifter samt eventuelt en vurdering fra en uafhængig vurderingsmand.

Noter til årsregnskabet

7 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

7 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.