
BeneFiT Holbæk Ejendomme ApS

Skovvej 8, 5700 Svendborg

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 95 16 76

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/3 2025

Graham Easter
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BeneFIT Holbæk Ejendomme ApS.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. marts 2025

Direktion

Payam Rahmani
Adm. direktør

Bestyrelse

Graham Easter
formand

Henrik Kirkegaard

Aksel Kenneth Wolff Madsen

Pejman Masoum Baradari

Payam Rahmani

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i BeneFiT Holbæk Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BeneFiT Holbæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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.

Aalborg, den 17. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Toft Kristensen

statsautoriseret revisor

mne27727

Selskabsoplysninger

Selskabet	BeneFiT Holbæk Ejendomme ApS Skovvej 8 5700 Svendborg CVR-nr: 42 95 16 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 2022 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Svendborg
Bestyrelse	Graham Easter, formand Henrik Kirkegaard Aksel Kenneth Wolff Madsen Pejman Masoum Baradari Payam Rahmani
Direktion	Payam Rahmani
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skibsbyggerivej 5, 4. sal 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Vestjysk Bank

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme, primært til BeneFIT Holbæk.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 530.073, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 3.726.469.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.136.097	334.270
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	55.393	389.718
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.191.490	723.988
Personaleomkostninger	2	0	-84.697
Resultat før finansielle poster		1.191.490	639.291
Finansielle omkostninger		-524.081	-423.621
Resultat før skat		667.409	215.670
Skat af årets resultat	3	-137.336	0
Årets resultat		530.073	215.670

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	530.073	215.670
	530.073	215.670

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		13.250.000	13.135.000
Materielle anlægsaktiver	4	13.250.000	13.135.000
Anlægsaktiver		13.250.000	13.135.000
Andre tilgodehavender		0	4.158
Tilgodehavender		0	4.158
Omsætningsaktiver		0	4.158
Aktiver		13.250.000	13.139.158

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		3.250.000	3.250.000
Overført resultat		476.469	-53.604
Egenkapital		3.726.469	3.196.396
Hensættelse til udskudt skat		137.336	0
Hensatte forpligtelser		137.336	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.120.375	6.342.578
Kreditinstitutter		1.924.944	2.019.716
Deposita		115.000	115.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.160.319	8.477.294
Gæld til realkreditinstitutter	5	219.525	214.674
Kreditinstitutter	5	997.101	1.138.399
Leverandører af varer og tjenesteydelser		952	103.132
Anden gæld		1	9.263
Periodeafgrænsningsposter		8.297	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.225.876	1.465.468
Gældsforpligtelser		9.386.195	9.942.762
Passiver		13.250.000	13.139.158
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	3.250.000	-53.604	3.196.396
Årets resultat	0	530.073	530.073
Egenkapital 31. december	3.250.000	476.469	3.726.469

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering	55.393	389.718
	<u>55.393</u>	<u>389.718</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	42.000
Andre personaleomkostninger	0	42.697
	<u>0</u>	<u>84.697</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	137.336	0
	<u>137.336</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	12.745.282
Tilgang i årets løb	59.607
Kostpris 31. december	12.804.889
Værdireguleringer 1. januar	389.718
Årets værdireguleringer	55.393
Værdireguleringer 31. december	445.111
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.250.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort til DKK 13.250.000. Dagsværdien er baseret på budgetteret markedsleje på DKK 1.399.320 og driftsomkostninger på DKK 459.232. Der er ikke regnet med tomgangsleje. Afkastkrav er fastsat til 7,15%.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,65	7,15	7,65
Dagsværdi	14.137.000	13.250.000	12.289.000
Ændring i dagsværdi	887.000	0	-961.000

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.135.489	5.384.787
Mellem 1 og 5 år	984.886	957.791
Langfristet del	6.120.375	6.342.578
Inden for 1 år	219.525	214.674
	6.339.900	6.557.252
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.046.544	1.141.316
Mellem 1 og 5 år	878.400	878.400
Langfristet del	1.924.944	2.019.716
Inden for 1 år	219.600	219.600
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	777.501	918.799
	2.922.045	3.158.115
Deposita		
Efter 5 år	115.000	115.000
Langfristet del	115.000	115.000
Inden for 1 år	0	0
	115.000	115.000

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	13.250.000	13.135.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve til banken på i alt TDKK 9.350, der giver pant i investeringssejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	13.250.000	13.135.000

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BeneFiT Holbæk Ejendomme ApS for 2024 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.

Årsregnskabet for 2024 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægten måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2024 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.