
BeneFiT Osted Ejendomme ApS

c/o BeneFiT Osted ApS, Langetoften 9A, 4320 Lejre

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 53 21 42

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 Østøst 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.

Løjre, den 17. marts 2025

Direktion

Karin Sigaard
Adm. direktør

Bestyrelse

Graham Easter
formand

Payam Rahmani

Jakob Rasmussen

Pejman Masoum Baradari

Thomas Kjems Juhl

Aksel Kenneth Wolff Madsen

Preben Weller Nielsen

Morten Skov Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i BeneFiT Osted Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BeneFiT Osted 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 ØstED Ejendomme ApS c/o BeneFiT ØstED ApS Langetoft 9A 4320 Lejre CVR-nr: 42 53 21 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: ØstED
Bestyrelse	Graham Easter, formand Payam Rahmani Jakob Rasmussen Pejman Masoum Baradari Thomas Kjems Juhl Aksel Kenneth Wolff Madsen Preben Weller Nielsen Morten Skov Christensen
Direktion	Karin Sigaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skibsbyggerivej 5, 4. sal 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Erhvervskundechef Anita Gohr Andersen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendom fortrinsvis til fysioterapi ved BeneFiT Osted ApS.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 253.362, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.737.650.

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		440.539	263.170
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	200.000	186.587
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		640.539	449.757
Finansielle indtægter		29.487	29.625
Finansielle omkostninger		-345.211	-277.362
Resultat før skat		324.815	202.020
Skat af årets resultat		-71.453	-44.470
Årets resultat		253.362	157.550

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	253.362	157.550
	253.362	157.550

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		8.050.000	7.850.000
Materielle anlægsaktiver	3	8.050.000	7.850.000
 Anlægsaktiver		 8.050.000	 7.850.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13.563
Andre tilgodehavender		561.478	408.734
Tilgodehavender		561.478	422.297
 Omsætningsaktiver		 561.478	 422.297
 Aktiver		 8.611.478	 8.272.297

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.300.000	2.300.000
Overført resultat		437.650	184.288
Egenkapital		2.737.650	2.484.288
Hensættelse til udskudt skat		104.659	44.470
Hensatte forpligtelser		104.659	44.470
Gæld til realkreditinstitutter		2.917.314	3.062.976
Deposita		113.438	113.438
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.030.752	3.176.414
Gæld til realkreditinstitutter	4	148.997	127.634
Kreditinstitutter		2.528.156	2.439.491
Selskabsskat		11.264	0
Anden gæld		50.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.738.417	2.567.125
Gældsforpligtelser		5.769.169	5.743.539
Passiver		8.611.478	8.272.297
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.300.000	184.288	2.484.288
Årets resultat	0	253.362	253.362
Egenkapital 31. december	2.300.000	437.650	2.737.650

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering	200.000	186.587
	200.000	186.587
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3. Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		7.663.413
Kostpris 31. december		7.663.413
Værdireguleringer 1. januar		186.587
Årets værdireguleringer		200.000
Værdireguleringer 31. december		386.587
Regnskabsmæssig værdi 31. december		8.050.000

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.

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort til DKK 8.050.000. Dagsværdien er baseret på budgetteret markedsleje på DKK 651.048 og driftsomkostninger på DKK 150.925. Afkastkrav er fastsat til 6,30%.

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	5,8	6,30	6,8
Dagsværdi	8.623.000	8.050.000	7.355.000
Ændring i dagsværdi	573.000	0	-695.000

2024	2023
DKK	DKK

4. 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	2.348.712	2.574.485
Mellem 1 og 5 år	568.602	488.491
Langfristet del	2.917.314	3.062.976
Inden for 1 år	148.997	127.634
	3.066.311	3.190.610

Deposita

Efter 5 år	113.438	113.438
Langfristet del	113.438	113.438
Inden for 1 år	0	0
	113.438	113.438

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.700, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	8.050.000	7.850.000

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BeneFiT Osted 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

Nettoomsætning

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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

Noter til årsregnskabet

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.

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

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

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 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.

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

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 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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