Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

BENDIX EJENDOMME APS

ÅLESUNDSVEJ 3, 8200 AARHUS N

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. juli 2023

_____

Mathias Bendix Christensen

CVR-NR. 41 73 51 71

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bendix Ejendomme ApS Ålesundsvej 3 8200 Aarhus N	
	CVR-nr.:	41 73 51 71
	Stiftet:	5. oktober 2020
	Kommune:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Mathias Bendix Christensen	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bendix Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. juli 2023

Direktion:

_____

Mathias Bendix Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Bendix Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bendix Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 5. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt mandskabsvogn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Sidste år var selskabets første regnskabsår. Sammenligningstallene omfatter derfor en periode på 15 måneder.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen har iagttaget bestemmelserne i selskabslovens §119 vedrørende kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan retableres via fremtidig indtjening. Der henvises til note "Forudsætninger for fortsat drift" for nærmere redegørelse.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 (05.10.2020- 31.12.2021) kr.
BRUTTOTAB		**-13.891**	**-131.930**
Af- og nedskrivninger		-60.120	-40.358
DRIFTSRESULTAT		**-74.011**	**-172.288**
Andre finansielle omkostninger	2	-41.248	-20.033
RESULTAT FØR SKAT		**-115.259**	**-192.321**
Skat af årets resultat	3	-41.073	41.073
ÅRETS RESULTAT		**-156.332**	**-151.248**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		-156.332	-151.248
I ALT		**-156.332**	**-151.248**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		2.164.115	1.451.687
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		183.424	210.464
Materielle anlægsaktiver	4	**2.347.539**	**1.662.151**
ANLÆGSAKTIVER		**2.347.539**	**1.662.151**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.000
Udskudte skatteaktiver		0	41.073
Andre tilgodehavender		5.144	12.859
Periodeafgrænsningsposter		0	12.942
Tilgodehavender	5	**5.144**	**69.874**
Likvide beholdninger		**27.454**	**738.769**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**32.598**	**808.643**
AKTIVER		**2.380.137**	**2.470.794**

PASSIVER	Note		
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-97.580	58.752
EGENKAPITAL		**-57.580**	**98.752**
Gæld til realkreditinstitutter		1.983.579	2.071.590
Deposita		38.400	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	**2.021.979**	**2.071.590**
Gæld til realkreditinstitutter		118.707	119.584
Gæld til pengeinstitutter		30.521	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		163.001	15.506
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		93.509	155.362
Kortfristede gældsforpligtelser		**415.738**	**300.452**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**2.437.717**	**2.372.042**
PASSIVER		**2.380.137**	**2.470.794**

Eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Forudsætninger for fortsat drift	9

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	58.752	98.752
Forslag til resultatdisponering		-156.332	-156.332
Egenkapital 31. december 2022	**40.000**	**-97.580**	**-57.580**

NOTER

			Note
	2022	**2021 (05.10.2020-31.12.2021)**	
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			**1**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle omkostninger			**2**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.495	193	
Finansielle omkostninger i øvrigt	38.753	19.840	
	41.248	**20.033**	
Skat af årets resultat			**3**
Regulering af udskudt skat	41.073	-41.073	
	41.073	**-41.073**	

Materielle anlægsaktiver **4**

	Grunde og bygninger	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**
Kostpris 1. januar 2022	1.461.058	241.451
Tilgang	745.508	0
Kostpris 31. december 2022	**2.206.566**	**241.451**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	9.371	30.987
Årets afskrivninger	33.080	27.040
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	**42.451**	**58.027**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**2.164.115**	**183.424**

	2022	**2021**	
	kr.	kr.	
Tilgodehavender med forfald senere end et år			**5**
Udskudte skatteaktiver	0	19.500	
	0	**19.500**	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					**6**
	31/12 2022 gæld i alt	**Afdrag næste år**	**Restgæld efter 5 år**	**31/12 2021 gæld i alt**	
Gæld til realkreditinstitutter	2.072.479	88.900	1.650.100	2.160.475	
Deposita	38.400	0	0	0	
	2.110.879	**88.900**	**1.650.100**	**2.160.475**	

Eventualposter mv. **7**

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MBC Holding 2020 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **8**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.123 tkr., er der udstedt pantebrev på nom. 2.205 tkr. i følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Grunde og bygninger	2.164.115

Forudsætninger for fortsat drift **9**
Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen har iagttaget bestemmelserne i selskabslovens §119 vedrørende kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan retableres via fremtidig indtjening. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år.
Der er fra moderselskabet afgivet tilbagetrædelseserklæring, som træder tilbage fra sit tilgodehavende på 163 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bendix Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal
Sidste år var selskabets første regnskabsår. Sammenligningstallene omfatter derfor en periode på 15 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0-25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat
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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.