

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2025	6
Balance pr. 31.12.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2025	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bentax Ejendomme ApS
Svenstrup Bane Alle 3
9230Svenstrup J

CVR-nr.: 29395233
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Søren Henrik Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Bentax Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 17.04.2026

Direktion

Søren Henrik Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bentax Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bentax Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 17.04.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.021.209	3.137.762
Af- og nedskrivninger		(692.229)	(658.601)
Driftsresultat		2.328.980	2.479.161
Andre finansielle omkostninger	1	(1.469.840)	(1.781.528)
Resultat før skat		859.140	697.633
Skat af årets resultat		(189.704)	(139.678)
Årets resultat		669.436	557.955
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		669.436	557.955
Resultatdisponering		669.436	557.955

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		38.462.708	38.232.752
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		366.789	135.478
Materielle aktiver	2	38.829.497	38.368.230
Anlægsaktiver		38.829.497	38.368.230
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		455.424	462.967
Periodeafgrænsningsposter		42.553	0
Tilgodehavender		497.977	462.967
Omsætningsaktiver		497.977	462.967
Aktiver		39.327.474	38.831.197

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.562.989	3.893.553
Egenkapital		4.687.989	4.018.553
Udskudt skat		2.413.128	1.768.000
Hensatte forpligtelser		2.413.128	1.768.000
Gæld til realkreditinstitutter		19.998.359	0
Bankgæld		0	20.640.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		821.850	669.315
Langfristede gældsforpligtelser	3	20.820.209	21.309.315
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	838.912	1.160.000
Bankgæld		5.744.471	5.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		209.189	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.061.566	5.024.020
Anden gæld		552.010	541.309
Kortfristede gældsforpligtelser		11.406.148	11.735.329
Gældsforpligtelser		32.226.357	33.044.644
Passiver		39.327.474	38.831.197
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.893.553	4.018.553
Årets resultat	0	669.436	669.436
Egenkapital ultimo	125.000	4.562.989	4.687.989

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	117.578	114.410
Renteomkostninger i øvrigt	1.352.262	1.667.118
	1.469.840	1.781.528

2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	40.913.780	141.887
Tilgange	899.496	254.000
Kostpris ultimo	41.813.276	395.887
Af- og nedskrivninger primo	(2.681.028)	(6.409)
Årets afskrivninger	(669.540)	(22.689)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.350.568)	(29.098)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.462.708	366.789

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	838.912	0	19.998.359	16.452.986
Bankgæld	0	1.160.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	821.850	821.850
	838.912	1.160.000	20.820.209	17.274.836

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for Bentax A/S' gæld til Nordjyske Bank som udgør 20.507 t.kr. pr. 31.12.2025.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for Bentax Holding A/S' gæld til Nordjyske Bank som udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2025.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bentax Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev nom. 20.954 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.463 t.kr. pr. 31.12.2025.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank er der deponeret ejerpant nom. 5.000 t.kr. i fast ejendom som har en regnskabsmæssig værdi på 38.463 t.kr. pr. 31.12.2025.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdi for Svenstrup Bane Alle, 9230 Svenstrup: 5.000 t.kr.
Grundværdi for Svenstrup Bane Alle, 9230 Svenstrup: 3.222 t.kr.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes

i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.