

**Banestrøget ApS**  
c/o Højgaard Ejendomme A/S  
Smakkedalen 4, 1  
2820 Gentofte

---

**Årsrapport 2015**

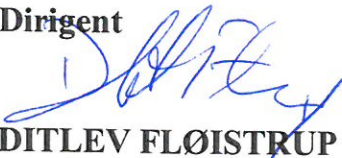
---

**CVR-nr. 14 18 03 03**

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den. 6.4.2016

**Som dirigent:**

**Dirigent**

  
**DITLEV FLØISTRUP**

## Indholdsfortegnelse

---

Beretning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Beretning

---

Selskabet indgår som et 100 % ejet datterselskab i Højgaard Ejendomme A/S. Højgaard Ejendomme A/S udarbejder ikke koncernregnskab med henvisning til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 110 om mindre koncerner. Højgaard Ejendomme A/S, der ejes af Knud Højgaards Fond, indgår i koncernregnskabet for Knud Højgaards Fond.

De nævnte selskaber har hjemsted på Smakkedalen 4, 1. sal, 2820 Gentofte.

Administrationen af selskabet varetages af Højgaard Ejendomme A/S.

Banestrøget ApS ejer ejendommen beliggende Banestrøget 17-23/Høje Taastrup Boulevard 60-72.

Ejendommen er på ca. 6.100 m<sup>2</sup> og består af 4 erhvervsejerlejligheder.

Selskabet har i 2015 haft en gennemsnitlig udlejning af ejendommen på 67 % af den teoretiske lejeværdi.

Årets resultat før skat er et overskud på 2,6 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 4,5 mio. DKK.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2015 en samlet aktivsum på 51,7 mio. DKK og en egenkapital på 9,7 mio. DKK.

Det foreslås at der ikke udloddes udbytte for 2015.

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Banestrøget ApS.

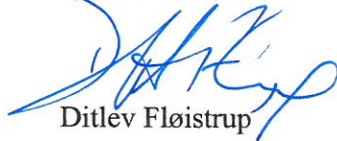
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

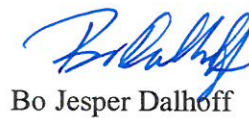
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 4. marts 2016

Direktionen:

  
Ditlev Fløistrup

  
Bo Jesper Dalhoff

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaverne i Banestrøget ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Banestrøget ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016

**Ernst & Young**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Per Günslev  
statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser (klasse B-virksomheder).

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelse**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter optjent leje.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, samt hensættelse af beløb til imødegåelse af forventet tab mv.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendommen mv.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renter, realiserede samt urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og tillæg/godtgørelser vedrørende selskabsskat.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Den andel af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, der kan henføres til posteringer på egenkapitalen, indregnes direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat omfatter indkomstskatter samt regulering af skat vedrørende tidligere år.

Ved forskydning i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes virkningen i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om poster, der tidligere er ført over egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fordeling af årets aktuelle skatter mellem de sambeskattede virksomheder. De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom, på de forventede fremtidige ind- og udbetalinger. Den anvendte kapitaliseringsfaktor ligger i niveauet 8,0 % (2014: 8,75 %).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter mv.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode og omfatter samtlige midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettigede poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen og de hertil svarende skatteregler.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening. Udskudte skatteaktiver optages særskilt i balancen under omsætningsaktiver.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt andre gældsforpligtelser indregnes i balancen til amortiseret kostpris. Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til dagsværdi.

Acontoindbetalinger fra lejere vedrørende fællesomkostninger, el, vand og varme modregnes løbende afholdte udgifter og indregnes i balancen under posten "Andre gældsforpligtelser" eller "Andre tilgodehavender".



## Resultatopgørelse

T. DKK	Note	2015	2014
Nettoomsætning		3.278	5.363
Driftsomkostninger		3.598	641
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-320</b>	4.722
Administrationsomkostninger		232	296
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-552</b>	4.426
Værdiregulering af ejendom		4.500	-7.150
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.948</b>	-2.724
Finansielle udgifter	1	1.357	1.409
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.591</b>	-4.133
Skat af årets resultat		538	-847
<b>Årets resultat</b>		<b>2.053</b>	-3.286
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud 01-01		7.185	10.471
Årets resultat		2.053	-3.286
Overført overskud 31-12		9.238	7.185

I årsrapporten angiver 0,0 T. DKK, at der er et beløb som afrundes til 0,0 T. DKK, mens ” - ” angiver at der intet er.

**Balance 31. december****Aktiver**

<u>T. DKK</u>	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<u>Investeringsejendom</u>		51.500	47.000
<b><u>Materielle anlægsaktiver i alt</u></b>		51.500	47.000
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b>		51.500	47.000
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Selskabsskat		-	124
<u>Andre tilgodehavender</u>		162	226
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b>		162	350
<b><u>Aktiver i alt</u></b>		51.662	47.350

## Balance 31. december

### Passiver

T. DKK	Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		500	500
Overført overskud		9.238	7.185
<b>Egenkapital i alt</b>	2	9.738	7.685
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		2.355	1.240
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.700	33.700
Deposita		1.458	2.133
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		35.158	35.833
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18	-
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.214	1.927
Selskabsskat		568	-
Andre gældsforpligtelser		611	665
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		4.411	2.592
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		39.569	38.425
<b>Passiver i alt</b>		51.662	47.350
Sikkerhedsstillelser	3		

## Noter til regnskab

Note

T. DKK	2015	2014
<b>1 Finansielle udgifter</b>		
Renteudgifter til tilknyttede selskaber	1.364	1.409
Renteindtægter i øvrigt	<u>7</u>	<u>0</u>
Renteudgifter i alt	<u>1.357</u>	<u>1.409</u>
<b>2 Egenkapital</b>		
Anpartskapital:		
Saldo 01-01/31-12	<u>500</u>	<u>500</u>
Overført overskud:		
Saldo 01-01	7.185	10.471
Årets resultat	<u>2.053</u>	<u>-3.286</u>
Saldo 31-12	<u>9.238</u>	<u>7.185</u>
Foreslået udbytte:		
Saldo 01-01	-	3.100
Udbetalt udbytte	<u>-</u>	<u>-3.100</u>
Saldo 31-12	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Egenkapital 31-12</b>	<u>9.738</u>	<u>7.685</u>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden 1998.  
Anpartskapitalen er ikke fordelt på anparter.

### 3 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst en sikkerhedsstillelse på 200 t. DKK til fordel for grundejerforening.