

---

# ***ApS KBUS 38 nr. 1342***

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 14 71 13 41

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/2 2016

Kenneth Hvid Søndergaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ApS KBUS 38 nr. 1342.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 26. februar 2016

## Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i ApS KBUS 38 nr. 1342

Vi har revideret årsregnskabet for ApS KBUS 38 nr. 1342 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Slagelse, den 26. februar 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

ApS KBUS 38 nr. 1342  
Sandbjergvej 11  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 14 71 13 41  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 25. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rudersdal

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter, herunder erhvervelse, finansiering, forvaltning, udvikling, udlejning og afhændelse.

## Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.209.673</b>	<b>8.145.347</b>
Personaleomkostninger	1	-33.139	-88.887
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-279.205	-284.131
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.897.329</b>	<b>7.772.329</b>
Finansielle indtægter	3	4.000.371	3.735.847
Finansielle omkostninger		-1.591.763	-1.867.387
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.305.937</b>	<b>9.640.789</b>
Skat af årets resultat	4	-2.259.248	-2.339.553
<b>Årets resultat</b>		<b>7.046.689</b>	<b>7.301.236</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	50.000.000	0
Overført resultat	-42.953.311	7.301.236
	<b>7.046.689</b>	<b>7.301.236</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		132.418.041	131.899.142
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>132.418.041</b>	<b>131.899.142</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>132.418.041</b>	<b>131.899.142</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.775	126.841
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.718.688	63.575.505
Andre tilgodehavender		301.417	178.762
Periodeafgrænsningsposter		26.249	29.791
<b>Tilgodehavender</b>		<b>66.179.129</b>	<b>63.910.899</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.807.361</b>	<b>3.344</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>70.986.490</b>	<b>63.914.243</b>
<b>Aktiver</b>		<b>203.404.531</b>	<b>195.813.385</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		180.000	180.000
Reserve for opskrivninger		38.894.200	38.894.200
Overført resultat		6.147.254	48.284.615
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>95.221.454</b>	<b>87.358.815</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	12.021.800	11.585.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.021.800</b>	<b>11.585.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter		85.935.616	87.806.137
<b>Langfristet gæld</b>	<b>8</b>	<b>85.935.616</b>	<b>87.806.137</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.723.745	1.439.644
Modtagne forudbetalinger fra kunder		671.606	408.771
Selskabsskat		2.086.342	357.907
Anden gæld		5.743.968	6.856.311
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>10.225.661</b>	<b>9.062.633</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>96.161.277</b>	<b>96.868.770</b>
<b>Passiver</b>		<b>203.404.531</b>	<b>195.813.385</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		



# Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	33.139	88.887
	<b>33.139</b>	<b>88.887</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	279.205	284.131
	<b>279.205</b>	<b>284.131</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.789.677	3.538.180
Andre finansielle indtægter	210.694	197.667
	<b>4.000.371</b>	<b>3.735.847</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.073.899	342.167
Årets udskudte skat	333.700	564.200
Regulering af udskudt skat tidligere år	102.300	0
	<b>2.509.899</b>	<b>906.367</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	2.259.248	2.339.553
Skat af egenkapitalbevægelser	250.651	-1.433.186
	<b>2.509.899</b>	<b>906.367</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	100.183.959
Årets tilgang	798.104
Kostpris 31. december	<u>100.982.063</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>49.864.359</u>
Opskrivninger 31. december	<u>49.864.359</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	18.149.176
Årets afskrivninger	279.205
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>18.428.381</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>132.418.041</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>43.370.919</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>89.047.122</u></b>
Afskrives over	<u>20-100 år</u>

## 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	180.000	38.894.200	48.284.615	0	87.358.815
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	3.440.979	0	3.440.979
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-2.374.378	0	-2.374.378
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-250.651	0	-250.651
Årets resultat	0	0	-42.953.311	50.000.000	7.046.689
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>180.000</u></b>	<b><u>38.894.200</u></b>	<b><u>6.147.254</u></b>	<b><u>50.000.000</u></b>	<b><u>95.221.454</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	12.349.000	11.879.000
Låneomkostninger	50.500	76.600
Øvrige reguleringer	-377.700	-369.800
	<b>12.021.800</b>	<b>11.585.800</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	78.992.830	80.936.796
Mellem 1 og 5 år	6.942.786	6.869.341
Langfristet del	85.935.616	87.806.137
Inden for 1 år	1.723.745	1.439.644
	<b>87.659.361</b>	<b>89.245.781</b>

# Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>132.418.041</u>	<u>131.899.142</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankengagement:		
Skadesløsbrev på TDKK 16.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>51.034.348</u>	<u>51.165.242</u>

## Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede bankengagement.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Benken Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for den samlede merværdiafgift, idet koncernen er fællesregistreret.

Saldo for konto for indvendig vedligeholdelse udgør TDKK 49 (2014: TDKK 54).

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet BENKEN Holding ApS.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS KBUS 38 nr. 1342 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 forskydning i 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Investeringsejendomme	20-100 år
-----------------------	-----------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

## 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet 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.