
Benken Holding ApS

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 18 76 91 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/2 2018

Kenneth Hvid Søndergaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Benken Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 27. februar 2018

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Benken Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Benken Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse, den 27. februar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet

Benken Holding ApS
Sandbjergvej 11
2970 Hørsholm
Telefax: Telefax

CVR-nr.: 18 76 91 31
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 23. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	54.228	59.598	59.173	55.625	54.377
Resultat før finansielle poster	103.596	77.836	58.947	87.054	54.019
Resultat af finansielle poster	-10.271	-13.100	-15.348	-16.765	-14.791
Årets resultat	71.670	50.422	33.022	54.019	29.331
Balance					
Balancesum	1.355.049	1.310.282	1.235.036	1.416.496	1.341.693
Egenkapital	292.318	223.249	182.987	414.478	391.473
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	34.798	58.206	60.985	12.923	-17.309
- investeringsaktivitet	46.159	-59.824	-271.149	56.103	-76.874
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-14.408	-101.949	-270.529	-91.794	-75.832
- finansieringsaktivitet	-30.688	22.607	103.970	20.385	103.414
Årets forskydning i likvider	50.269	20.989	-106.194	89.411	9.231
Antal medarbejdere	14	14	13	14	16
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	7,6%	5,9%	4,8%	6,1%	4,0%
Soliditetsgrad	21,6%	17,0%	14,8%	29,3%	29,2%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for perioden 2013 - 2014. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 71.670.396, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 292.318.294.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende og forventer ligeledes en positiv udvikling i det kommende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		123.730.535	98.491.413	-47.875	-49.000
Personaleomkostninger	1	-14.959.679	-15.725.466	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-5.135.173	-4.911.745	0	0
Andre driftsomkostninger		-39.751	-18.330	0	0
Resultat før finansielle poster		103.595.932	77.835.872	-47.875	-49.000
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	71.130.346	50.061.778
Finansielle indtægter	3	1.781.318	1.143.730	683.823	413.463
Finansielle omkostninger		-12.052.464	-14.243.633	0	0
Resultat før skat		93.324.786	64.735.969	71.766.294	50.426.241
Skat af årets resultat	4	-21.654.390	-14.313.606	-95.898	-3.878
Årets resultat		71.670.396	50.422.363	71.670.396	50.422.363

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	51.130.346	30.061.778
Overført resultat	20.540.050	20.360.585
	71.670.396	50.422.363

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		1.247.025.390	1.247.628.196	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.426.423	4.723.610	0	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.250.451.813	1.252.351.806	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	268.017.612	213.488.233
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	1.999.998	1.999.998	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.999.998	1.999.998	268.017.612	213.488.233
Anlægsaktiver		1.252.451.811	1.254.351.804	268.017.612	213.488.233
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		584.419	1.621.291	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	20.236.612	4.499.234
Andre tilgodehavender		1.288.605	4.057.092	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	6.027.247	10.141.524
Periodeafgrænsningsposter	7	943.392	740.053	0	0
Tilgodehavender		2.816.416	6.418.436	26.263.859	14.640.758
Likvide beholdninger		99.780.762	49.511.634	0	0
Omsætningsaktiver		102.597.178	55.930.070	26.263.859	14.640.758
Aktiver		1.355.048.989	1.310.281.874	294.281.471	228.128.991

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		158.000	158.000	158.000	158.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	255.104.579	200.575.200
Overført resultat		292.160.294	223.090.865	37.055.715	22.515.665
Egenkapital	8	292.318.294	223.248.865	292.318.294	223.248.865
Hensættelse til udskudt skat	9	25.901.400	22.196.800	0	0
Hensatte forpligtelser		25.901.400	22.196.800	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		942.148.246	966.924.753	0	0
Kreditinstitutter		10.917	11.703	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	942.159.163	966.936.456	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	10	13.722.108	13.520.836	0	0
Kreditinstitutter	10	786	749	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.811.657	4.994.350	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.989	44.081	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.017.242	1.565.796	0	0
Selskabsskat		1.927.802	4.949.580	1.927.802	4.847.876
Anden gæld	11	70.186.548	72.824.361	35.375	32.250
Kortfristede gældsforpligtelser		94.670.132	97.899.753	1.963.177	4.880.126
Gældsforpligtelser		1.036.829.295	1.064.836.209	1.963.177	4.880.126
Passiver		1.355.048.989	1.310.281.874	294.281.471	228.128.991
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Nærtstående parter	15				
Anvendt regnskabspraksis	16				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	158.000	0	223.090.865	223.248.865
Køb af egne kapitalandele	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	34.545.242	34.545.242
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-30.187.508	-30.187.508
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-958.701	-958.701
Årets resultat	0	0	71.670.396	71.670.396
Egenkapital 31. december	158.000	0	292.160.294	292.318.294

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	158.000	200.575.200	22.515.665	223.248.865
Køb af egne kapitalandele	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	34.545.242	0	34.545.242
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-30.187.508	0	-30.187.508
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-958.701	0	-958.701
Årets resultat	0	51.130.346	20.540.050	71.670.396
Egenkapital 31. december	158.000	255.104.579	37.055.715	292.318.294

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		71.670.396	50.422.363
Reguleringer	12	-12.333.347	32.311.137
Ændring i driftskapital	13	7.550.605	12.642.661
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		66.887.654	95.376.161
Renteindbetalinger og lignende		1.781.319	1.143.730
Renteudbetalinger og lignende		-11.940.920	-12.099.168
Pengestrømme fra ordinær drift		56.728.053	84.420.723
Betalt selskabsskat		-21.930.269	-26.214.593
Pengestrømme fra driftsaktivitet		34.797.784	58.206.130
Køb af materielle anlægsaktiver		-14.407.687	-101.949.371
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-1.516.298
Salg af materielle anlægsaktiver		60.566.565	43.641.900
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		46.158.878	-59.823.769
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-35.734.785	-27.841.377
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-749	-713
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		11.048.000	50.449.000
Køb af egne kapitalandele		-6.000.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-30.687.534	22.606.910
Ændring i likvider		50.269.128	20.989.271
Likvider 1. januar		49.511.634	29.006.064
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	-483.701
Likvider 31. december		99.780.762	49.511.634
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		99.780.762	49.511.634
Likvider 31. december		99.780.762	49.511.634

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	14.861.854	15.630.245	0	0
Andre omkostninger til social sikring	97.825	95.221	0	0
	14.959.679	15.725.466	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	14	14	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.135.173	4.911.745	0	0
	5.135.173	4.911.745	0	0
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	485.883	63.284
Andre finansielle indtægter	1.781.318	1.143.730	197.940	350.179
	1.781.318	1.143.730	683.823	413.463

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	18.909.088	9.741.996	96.495	3.878
Årets udskudte skat	3.704.600	1.706.800	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-597	0	-597	0
	22.613.091	11.448.796	95.898	3.878
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	21.654.390	14.313.606	95.898	3.878
Skat af egenkapitalbevægelser	958.701	-2.864.810	0	0
	22.613.091	11.448.796	95.898	3.878

5 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	Grunde og byg- ninger DKK	driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.337.062.770	10.008.479
Tilgang i årets løb	14.298.885	128.800
Afgang i årets løb	-13.627.699	-50.000
Kostpris 31. december	1.337.733.956	10.087.279
Ned- og afskrivninger 1. januar	90.391.121	5.284.869
Årets afskrivninger	3.742.517	1.392.654
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-3.425.072	-16.667
Ned- og afskrivninger 31. december	90.708.566	6.660.856
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.247.025.390	3.426.423

Noter til årsregnskabet

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre værdipapirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	1.999.998
Kostpris 31. december	1.999.998
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.999.998

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

8 Egenkapital

Selskabet har i 2017 erhvervet 3 af sine egne aktier. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 6.000, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse anparter er ikke annulleret og besiddes derfor som egne anparter. Selskabet kan således sælge disse anparter på et senere tidspunkt. Anparterne er erhvervet som led i selskabets strategi.

Virksomheden ejer samlet 3 stk. med en pålydende værdi på TDKK 3 svarende til 1,9 % af den samlede kapital.

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
9 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	22.196.800	20.490.000	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.704.600	1.706.800	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	25.901.400	22.196.800	0	0

Noter til årsregnskabet

10 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	858.563.902	895.496.024	0	0
Mellem 1 og 5 år	83.584.344	71.428.729	0	0
Langfristet del	942.148.246	966.924.753	0	0
Inden for 1 år	13.722.108	13.520.836	0	0
	955.870.354	980.445.589	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	7.358	8.314	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.559	3.389	0	0
Langfristet del	10.917	11.703	0	0
Inden for 1 år	786	749	0	0
	11.703	12.452	0	0

Noter til årsregnskabet

11 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Forpligtelser	30.187.509	34.545.242	0	0
Renteswap				

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på indtil 17 år. I aftalerne byttes en variabel rentesats med en fast rente på lån med en hovedstol på 262.775 TDKK . Renteswappene er indgået for en del af lånenes restløbetid.

12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2017 DKK	2016 DKK
Finansielle indtægter	-1.781.318	-1.143.730
Finansielle omkostninger	12.052.464	14.243.633
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-44.258.883	4.897.628
Skat af årets resultat	21.654.390	14.313.606
	-12.333.347	32.311.137

13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	3.602.015	12.786.095
Ændring i leverandører m.v.	-409.144	12.881.432
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	4.357.734	-13.024.866
	7.550.605	12.642.661

Noter til årsregnskabet

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.177.585.473	1.237.808.491	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:				
Skadesløsbreve på i alt TDKK 36.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	91.823.700	90.430.888	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 23.006, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	44.799.116	44.874.748	0	0

Noter til årsregnskabet

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har over for pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede bankengagement.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Der er indgået aftale om køb af investeringsejendom til TDKK 45.000 med overtagelse efter statusdagen.

I henhold til foreningsvedtægter er der en panteret i ejerlejligheder på TDKK 80 (2016: TDKK 80)

Der er stillet bankgaranti på TDKK 1.060 over for leverandører i forbindelse med ombygning.

Der er tinglyst nye realkreditlån nom. TDKK 58.682, som er udbetalt efter statusdagen.

15 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Kenneth Hvid Søndergaard, Rosenstandsvej 4C,
2920 Charlottenlund

Hovedanpartshaver

Transaktioner

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Benken Holding ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Oplysninger om selskabets kapitalinteresser er udeladt, idet de vurderes at kunne volde betydelig skade for de pågældende selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Benken Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

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 sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede 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. Resulterer 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.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sik-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede datter virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sam-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

beskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Investeringsejendomme	20-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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 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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$