
Benken Holding ApS

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 18 76 91 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/2 2017

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

Noter, regnskabspraksis 20

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 23. februar 2017

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Benken Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 23. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Benken Holding ApS
Sandbjergvej 11
2970 Hørsholm
Telefax: Telefax

CVR-nr.: 18 76 91 31
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 22. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Hoved- og nøgletal

Opmærksomheden henledes på, at der med virkning for 2015 og 2016 er ændret regnskabspraksis, således at ejendomme værdiansættes til kostpris med fradrag af afskrivninger. Ændringen af regnskabspraksis har medført en reduktion af egenkapitalen fra 2014 til 2015 på 263 mio. kr. Der henvises i øvrigt til Egnekapitalopgørelsen på side 11.

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

	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	59.598	59.173	55.625	54.377	28.031
Resultat før finansielle poster	77.836	58.947	87.054	54.019	27.983
Resultat af finansielle poster	-13.100	-15.348	-16.765	-14.791	-26.638
Årets resultat	50.422	33.022	54.019	29.331	737
Balance					
Balancesum	1.310.282	1.235.036	1.416.496	1.341.693	1.246.330
Egenkapital	223.249	182.987	414.478	391.473	338.234
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	58.206	60.985	12.923	-17.309	26.064
- investeringsaktivitet	-59.824	-271.149	56.103	-76.874	-200.537
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-101.949	-270.529	-91.794	-75.832	-203.433
- finansieringsaktivitet	22.607	103.970	20.385	103.414	93.039
Årets forskydning i likvider	20.989	-106.194	89.411	9.231	-81.434
Antal medarbejdere	14	13	14	16	13
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,9%	4,8%	6,1%	4,0%	2,2%
Soliditetsgrad	17,0%	14,8%	29,3%	29,2%	27,1%

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 2012 - 2014. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 2016 udviser et overskud på DKK 50.422.363, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 223.248.865.

Koncernen har valgt at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris med tillæg af opskrivninger til kostpris. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis

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 2016 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2016 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	
		2016	2015	2016	2015
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		98.582.558	78.834.418	-49.000	-95.438
Personaleomkostninger	1	-15.816.611	-14.402.061	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-4.911.745	-5.114.105	0	0
Andre driftsomkostninger		-18.330	-371.323	0	0
Resultat før finansielle poster		77.835.872	58.946.929	-49.000	-95.438
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	50.061.778	34.352.768
Finansielle indtægter	3	1.143.730	2.142.915	413.463	83.726
Finansielle omkostninger	4	-14.243.633	-17.490.754	0	-1.749.475
Resultat før skat		64.735.969	43.599.090	50.426.241	32.591.581
Skat af årets resultat	5	-14.313.606	-10.576.857	-3.878	430.652
Årets resultat		50.422.363	33.022.233	50.422.363	33.022.233

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	30.061.778	29.352.768
Overført resultat	20.360.585	3.669.465
	50.422.363	33.022.233

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Goodwill		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		0	0	0	0
Grunde og bygninger		1.247.628.196	1.194.159.774	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.723.610	4.782.190	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	1.252.351.806	1.198.941.964	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	213.488.233	193.586.511
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.999.998	483.701	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.999.998	483.701	213.488.233	193.586.511
Anlægsaktiver		1.254.351.804	1.199.425.665	213.488.233	193.586.511
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.621.291	347.398	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	4.499.234	5.000.000
Andre tilgodehavender		4.057.092	5.056.005	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	10.141.524	0
Periodeafgrænsningsposter	8	740.053	1.201.082	0	0
Tilgodehavender		6.418.436	6.604.485	14.640.758	5.000.000
Likvide beholdninger		49.511.634	29.006.064	0	0
Omsætningsaktiver		55.930.070	35.610.549	14.640.758	5.000.000
Aktiver		1.310.281.874	1.235.036.214	228.128.991	198.586.511

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		158.000	166.000	158.000	166.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	200.575.200	180.673.477
Overført resultat		223.090.865	182.820.558	22.515.665	2.147.081
Egenkapital		223.248.865	182.986.558	223.248.865	182.986.558
Hensættelse til udskudt skat		22.196.800	20.490.000	0	0
Hensatte forpligtelser		22.196.800	20.490.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		966.924.753	941.728.821	0	0
Kreditinstitutter		11.703	12.452	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	966.936.456	941.741.273	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	9	13.520.836	14.448.373	0	0
Kreditinstitutter	9	749	713	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.994.350	4.802.511	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.081	43.566	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	6.846.852
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.565.796	1.507.649	0	0
Selskabsskat		4.949.580	8.822.134	4.847.876	8.723.833
Anden gæld	10	72.824.361	60.193.437	32.250	29.268
Kortfristede gældsforpligtelser		97.899.753	89.818.383	4.880.126	15.599.953
Gældsforpligtelser		1.064.836.209	1.031.559.656	4.880.126	15.599.953
Passiver		1.310.281.874	1.235.036.214	228.128.991	198.586.511
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13				
Nærtstående parter	14				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	166.000	301.550.562	0	144.248.786	445.965.348
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-301.550.562	0	38.571.772	-262.978.790
Korrigeret egenkapital 1. januar	166.000	0	0	182.820.558	182.986.558
Kontant kapitalnedsættelse	-8.000	0	0	8.000	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	0	21.520.376	21.520.376
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	-34.545.242	-34.545.242
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	2.864.810	2.864.810
Årets resultat	0	0	0	50.422.363	50.422.363
Egenkapital 31. december	158.000	0	0	223.090.865	223.248.865

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	166.000	0	443.652.268	2.147.080	445.965.348
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-262.978.790	0	-262.978.790
Korrigeret egenkapital 1. januar	166.000	0	180.673.478	2.147.080	182.986.558
Kontant kapitalnedsættelse	-8.000	0	0	8.000	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	21.520.376	0	21.520.376
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-34.545.242	0	-34.545.242
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	2.864.810	0	2.864.810
Årets resultat	0	0	30.061.778	20.360.585	50.422.363
Egenkapital 31. december	158.000	0	200.575.200	22.515.665	223.248.865

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		50.422.363	33.022.233
Reguleringer	11	32.311.137	31.107.038
Ændring i driftskapital	12	12.642.653	6.187.251
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		95.376.153	70.316.522
Renteindbetalinger og lignende		1.143.730	2.142.915
Renteudbetalinger og lignende		-12.099.160	-17.067.154
Pengestrømme fra ordinær drift		84.420.723	55.392.283
Betalt selskabsskat		-26.214.593	5.592.845
Pengestrømme fra driftsaktivitet		58.206.130	60.985.128
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-819.650
Køb af materielle anlægsaktiver		-101.949.371	-270.529.371
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-1.516.298	5.000.000
Salg af materielle anlægsaktiver		43.641.900	200.000
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	-5.000.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-59.823.769	-271.149.021
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-27.841.377	-150.838.040
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-713	-679
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		50.449.000	264.674.000
Køb af egne kapitalandele		0	-9.865.530
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		22.606.910	103.969.751
Ændring i likvider		20.989.271	-106.194.142
Likvider 1. januar		29.006.064	135.200.206
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-483.701	0
Likvider 31. december		49.511.634	29.006.064
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		49.511.634	29.006.064
Likvider 31. december		49.511.634	29.006.064

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	15.721.390	14.307.042	0	0
Andre omkostninger til social sikring	95.221	95.019	0	0
	15.816.611	14.402.061	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	14	13	0	0

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

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	819.650	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.911.745	4.294.455	0	0
	4.911.745	5.114.105	0	0
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	63.284	0
Andre finansielle indtægter	1.143.730	2.142.915	350.179	83.726
	1.143.730	2.142.915	413.463	83.726

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.737.787
Andre finansielle omkostninger	14.243.633	17.490.754	0	11.688
	14.243.633	17.490.754	0	1.749.475
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	9.741.996	9.307.358	3.878	-430.652
Årets udskudte skat	1.706.800	3.589.200	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	357.500	0	0
	11.448.796	13.254.058	3.878	-430.652
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	14.313.606	10.576.857	3.878	-430.652
Skat af egenkapitalbevægelser	-2.864.810	2.677.201	0	0
	11.448.796	13.254.058	3.878	-430.652

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.280.204.745	8.811.634
Tilgang i årets løb	82.414.276	1.370.093
Afgang i årets løb	-25.556.251	-173.248
Kostpris 31. december	<u>1.337.062.770</u>	<u>10.008.479</u>
Opskrivninger 1. januar	386.603.286	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-386.603.286	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	135.495.959	4.029.444
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-49.450.991	0
Årets afskrivninger	3.510.855	1.400.890
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-121.249	-145.465
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>89.434.574</u>	<u>5.284.869</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.247.628.196</u>	<u>4.723.610</u>

7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar	483.701
Tilgang i årets løb	1.999.998
Kostpris 31. december	<u>2.483.699</u>
Nedskrivninger 1. januar	0
Årets nedskrivninger	483.701
Nedskrivninger 31. december	<u>483.701</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.999.998</u>

Noter til årsregnskabet

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnemeter.

9 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	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	895.496.024	883.958.283	0	0
Mellem 1 og 5 år	71.428.729	57.770.538	0	0
Langfristet del	966.924.753	941.728.821	0	0
Inden for 1 år	13.520.836	14.448.373	0	0
	980.445.589	956.177.194	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	8.314	9.224	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.389	3.228	0	0
Langfristet del	11.703	12.452	0	0
Inden for 1 år	749	713	0	0
	12.452	13.165	0	0

Noter til årsregnskabet

10 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	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Forpligtelser	34.545.242	21.520.376	0	0
Renteswap				

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 9-18 år. I aftalerne byttes en seks måneders CIBOR-rentesats med en fast rente på 2,159 % - 2,926 % på lån med en hovedstol på 262.775 TDKK . Renteswappene er indgået for en del af lånenes restløbetid.

11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2016 DKK	2015 DKK
Finansielle indtægter	-1.143.730	-2.142.915
Finansielle omkostninger	14.243.633	17.490.754
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	4.897.628	5.182.342
Skat af årets resultat	14.313.606	10.576.857
	32.311.137	31.107.038

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	12.786.096	-2.477.249
Ændring i leverandører m.v.	12.881.423	-2.727.842
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-13.024.866	11.392.342
	12.642.653	6.187.251

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.237.808.491</u>	<u>1.170.774.742</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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	<u>90.430.888</u>	<u>87.523.871</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ejerpantebreve på i alt TDKK 23.006, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>44.874.748</u>	<u>44.994.129</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

13 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. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 4.949.580. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Saldo på konto for indvendig vedligeholdelse udgør på koncernbasis TDKK 1.773 (2015: TDKK 1.363)

I henhold til foreningsvedtægter er der en panteret i ejerlejligheder på TDKK 80 (2015: TDKK 80)

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

14 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, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Benken Holding ApS for 2016 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.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Koncernen har ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendom fra kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af afskrivninger til kostpris med fradrag af afskrivninger. Ændringen har i 2016 påvirket årets resultat for koncernen positivt med TDKK 386 og påvirket koncernens anlægsaktiver og den samlede balancesum negativt med TDKK 337.152. Koncernens egenkapital forøges tilsvarende med TDKK 386. For 2015 er egenkapitalen formindsket med TDKK 262.978. Koncernens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede praksis.

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.

Noter, regnskabspraksis

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.

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.

Noter, regnskabspraksis

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

Bruttofortjeneste

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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.

Noter, regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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 12.900 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, regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 acontoskatte. 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 proventet 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 obli-

Noter, regnskabspraksis

gationslån 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.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter, regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

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

Soliditetsgrad

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