
Benken Holding ApS

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 18 76 91 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/2 2019

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 28. februar 2019

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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Benken Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

Ringsted, den 28. februar 2019

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: 24. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	65.859	54.228	59.598	59.173	55.625
Resultat før finansielle poster	66.093	103.596	77.836	58.947	87.054
Resultat af finansielle poster	-12.890	-10.271	-13.100	-15.348	-16.765
Årets resultat	41.592	71.670	50.422	33.022	54.019
Balance					
Balancesum	1.602.406	1.355.049	1.310.282	1.235.036	1.416.496
Egenkapital	322.031	292.318	223.249	182.987	414.478
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	70.661	34.798	58.206	60.985	12.923
- investeringsaktivitet	-343.291	46.159	-59.824	-271.149	56.103
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-343.691	-14.408	-101.949	-270.529	-91.794
- finansieringsaktivitet	182.339	-30.688	22.607	103.970	20.385
Årets forskydning i likvider	-90.291	50.269	20.989	-106.194	89.411
Antal medarbejdere	14	14	14	13	14
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,1%	7,6%	5,9%	4,8%	6,1%
Soliditetsgrad	20,1%	21,6%	17,0%	14,8%	29,3%
Forrentning af egenkapital	13,5%	27,8%	24,8%	11,1%	13,4%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner 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 2018 udviser et overskud på DKK 41.591.856, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 322.030.990.

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 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2018 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	
		2018	2017	2018	2017
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		94.609.236	123.730.535	-53.750	-47.875
Personaleomkostninger	1	-20.644.155	-14.959.679	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-7.318.762	-5.135.173	0	0
Andre driftsomkostninger		-553.519	-39.751	0	0
Resultat før finansielle poster		66.092.800	103.595.932	-53.750	-47.875
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	40.581.527	71.130.346
Finansielle indtægter	3	318.285	1.781.318	1.274.835	683.823
Finansielle omkostninger		-13.207.812	-12.052.464	0	0
Resultat før skat		53.203.273	93.324.786	41.802.612	71.766.294
Skat af årets resultat	4	-11.611.417	-21.654.390	-210.756	-95.898
Årets resultat		41.591.856	71.670.396	41.591.856	71.670.396

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	20.581.526	51.130.346
Overført resultat	20.810.330	20.540.050
	41.591.856	71.670.396

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		1.547.263.614	1.247.025.390	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.299.122	3.426.423	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		37.000.000	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.586.562.736	1.250.451.813	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	287.719.979	268.017.612
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	1.999.998	1.999.998	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.999.998	1.999.998	287.719.979	268.017.612
Anlægsaktiver		1.588.562.734	1.252.451.811	287.719.979	268.017.612
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		531.697	584.419	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	24.321.575	20.236.612
Andre tilgodehavender		1.457.885	1.288.605	0	0
Selskabsskat		1.314.956	0	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	10.028.186	6.027.247
Periodeafgrænsningsposter	7	1.049.049	943.392	0	0
Tilgodehavender		4.353.587	2.816.416	34.349.761	26.263.859
Værdipapirer	8	20.171	0	0	0
Likvide beholdninger		9.469.344	99.780.762	0	0
Omsætningsaktiver		13.843.102	102.597.178	34.349.761	26.263.859
Aktiver		1.602.405.836	1.355.048.989	322.069.740	294.281.471

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		158.000	158.000	158.000	158.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	274.806.945	255.104.579
Overført resultat		321.672.990	292.160.294	46.866.045	37.055.715
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0	200.000	0
Egenkapital	9	322.030.990	292.318.294	322.030.990	292.318.294
Hensættelse til udskudt skat	10	44.320.700	25.901.400	0	0
Hensatte forpligtelser		44.320.700	25.901.400	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.134.862.879	942.148.246	0	0
Kreditinstitutter		10.091	10.917	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	1.134.872.970	942.159.163	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	11	14.532.765	13.722.108	0	0
Kreditinstitutter	11	4.892	786	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.343.520	6.811.657	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.424	3.989	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.934.550	2.017.242	0	0
Selskabsskat		0	1.927.802	0	1.927.802
Anden gæld	12	75.039.130	70.186.548	38.750	35.375
Periodeafgrænsningsposter	13	223.895	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		101.181.176	94.670.132	38.750	1.963.177
Gældsforpligtelser		1.236.054.146	1.036.829.295	38.750	1.963.177
Passiver		1.602.405.836	1.355.048.989	322.069.740	294.281.471
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	158.000	0	292.160.294	0	292.318.294
Køb af egne kapitalandele	0	0	-11.000.000	0	-11.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	30.187.508	0	30.187.508
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-31.314.636	0	-31.314.636
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	247.968	0	247.968
Årets resultat	0	0	41.391.856	200.000	41.591.856
Egenkapital 31. december	158.000	0	321.672.990	200.000	322.030.990

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	158.000	255.104.579	37.055.715	0	292.318.294
Køb af egne kapitalandele	0	0	-11.000.000	0	-11.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	30.187.508	0	0	30.187.508
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-31.314.636	0	0	-31.314.636
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	247.968	0	0	247.968
Årets resultat	0	20.581.526	20.810.330	200.000	41.591.856
Egenkapital 31. december	158.000	274.806.945	46.866.045	200.000	322.030.990

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		41.591.856	71.670.396
Reguleringer	14	31.681.149	-12.333.347
Ændring i driftskapital	15	6.248.941	7.509.633
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		79.521.946	66.846.682
Renteindbetalinger og lignende		318.283	1.781.319
Renteudbetalinger og lignende		-12.992.520	-11.899.948
Pengestrømme fra ordinær drift		66.847.709	56.728.053
Betalt selskabsskat		3.813.093	-21.930.269
Pengestrømme fra driftsaktivitet		70.660.802	34.797.784
Køb af materielle anlægsaktiver		-343.691.129	-14.407.687
Salg af materielle anlægsaktiver		400.000	60.566.565
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-343.291.129	46.158.878
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-11.395.200	-35.734.785
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-749
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		204.731.000	11.048.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		3.280	0
Køb af egne kapitalandele		-11.000.000	-6.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		182.339.080	-30.687.534
Ændring i likvider		-90.291.247	50.269.128
Likvider 1. januar		99.780.762	49.511.634
Likvider 31. december		9.489.515	99.780.762
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		9.469.344	99.780.762
Værdipapirer		20.171	0
Likvider 31. december		9.489.515	99.780.762

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	20.556.163	14.861.854	0	0
Andre omkostninger til social sikring	87.992	97.825	0	0
	20.644.155	14.959.679	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	14	14	0	0

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

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	7.318.762	5.135.173	0	0
	7.318.762	5.135.173	0	0

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.010.893	485.883
Andre finansielle indtægter	318.285	1.781.318	263.942	197.940
	318.285	1.781.318	1.274.835	683.823

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	8.680.968	18.386.815	210.756	96.495
Årets udskudte skat	2.682.481	3.704.600	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-597	0	-597
	11.363.449	22.090.818	210.756	95.898
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	11.611.417	21.654.390	210.756	95.898
Skat af egenkapitalbevægelser	-247.968	436.428	0	0
	11.363.449	22.090.818	210.756	95.898

5 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. januar	1.453.046.787	10.087.279	0
Tilgang i årets løb	194.129.772	0	37.000.000
Afgang i årets løb	0	-1.059.620	0
Kostpris 31. december	1.647.176.559	9.027.659	37.000.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	93.438.567	6.660.856	0
Årets afskrivninger	6.474.378	863.358	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-795.677	0
Ned- og afskrivninger 31. december	99.912.945	6.728.537	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.547.263.614	2.299.122	37.000.000

Noter til årsregnskabet

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>1.999.998</u>
Kostpris 31. december	<u>1.999.998</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.999.998</u>

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
8 Værdipapirer				
Obligationer	<u>20.171</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>20.171</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

9 Egenkapital

Selskabet har i 2018 erhvervet 4 af sine egne anparter. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 11.000, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse anparter var på balancedagen ikke annulleret og var derfor som egne anparter. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Selskabet ejede på balancedagen samlet 7 anparter med en pålydende værdi på TDKK 7 svarende til 4,4 % af den samlede kapital. Anparterne er efterfølgende annulleret og selskabskapitalen er nedsat til TDKK 151.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	25.901.400	22.196.800	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	18.419.300	3.704.600	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	44.320.700	25.901.400	0	0

11 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	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.029.708.995	858.563.902	0	0
Mellem 1 og 5 år	105.153.884	83.584.344	0	0
Langfristet del	1.134.862.879	942.148.246	0	0
Inden for 1 år	14.532.765	13.722.108	0	0
	1.149.395.644	955.870.354	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	6.335	7.358	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.756	3.559	0	0
Langfristet del	10.091	10.917	0	0
Inden for 1 år	825	786	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	4.067	0	0	0
Kortfristet del	4.892	786	0	0
	14.983	11.703	0	0

Noter til årsregnskabet

12 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	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Forpligtelser	31.314.638	30.187.509	0	0
Renteswap				

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på indtil 14 år. I aftalerne byttes en variabel rentesats med en fast rente på lån med en hovedstol på 253.034 TDKK. Renteswappene er indgået for en del af lånenes restløbetid.

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2018 DKK	2017 DKK
Finansielle indtægter	-318.285	-1.781.318
Finansielle omkostninger	13.207.812	12.052.464
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	7.180.205	-44.258.883
Skat af årets resultat	11.611.417	21.654.390
	31.681.149	-12.333.347

15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-222.218	3.602.015
Ændring i leverandører m.v.	7.598.287	-450.116
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-1.127.128	4.357.734
	6.248.941	7.509.633

Noter til årsregnskabet

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.370.586.036</u>	<u>1.231.974.537</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>91.579.310</u>	<u>91.823.700</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>45.855.038</u>	<u>44.799.116</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

16 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 investeringsejendomme med en restbetaling på TDKK 56.000 med overtagelse efter statusdagen.

I henhold til foreningsvedtægter er der en panteret i ejerlejligheder på TDKK 80 (2017: TDKK 80)

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

Der verserer på balancetidspunktet en igangværende retssag, hvor et af koncernens datterselskaber kan blive pålagt at betale op til TDKK 2.000 i sagsomkostninger, såfremt sagen tabes.

17 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Kenneth Hvid Søndergaard, Rosenstandsvej 4C,
2920 Charlottenlund

Hovedanpartshaver

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

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

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Benken Holding ApS for 2018 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 2018 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

18 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsesdagen.

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.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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

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

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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” og ”Værdipapirer” under omsætningsaktiver. ”Værdipapirer” består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$