

---

# ***BENKEN Holding ApS***

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 18 76 91 31

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

Kenneth Hvid Søndergaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 19

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 26. februar 2016

## Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BENKEN Holding ApS

## Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for BENKEN Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

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

### Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion

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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Slagelse, den 26. februar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

BENKEN Holding ApS  
Sandbjergvej 11  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 18 76 91 31  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 21. 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				
	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	78.834	110.065	69.299	49.209	52.225
Resultat af ordinær primær drift	58.680	55.625	54.377	28.031	39.419
Resultat før finansielle poster	58.454	87.054	54.019	27.983	41.928
Resultat af finansielle poster	-15.348	-16.765	-14.791	-26.638	-21.864
Årets resultat	32.638	54.019	29.331	737	14.865
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.572.189	1.416.496	1.341.693	1.246.330	1.130.346
Egenkapital	445.965	414.478	391.473	338.234	345.145
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	60.984	12.923	-17.309	26.064	-4.308
- investeringsaktivitet	-271.149	56.103	-76.874	-200.537	-44.931
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-270.529	-91.794	-75.832	-203.433	-43.313
- finansieringsaktivitet	103.970	20.385	103.414	93.039	23.848
Årets forskydning i likvider	-106.194	89.412	9.231	-81.434	-25.391
Antal medarbejdere	13	14	16	13	12
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	3,7%	6,1%	4,0%	2,2%	3,7%
Soliditetsgrad	28,4%	29,3%	29,2%	27,1%	30,5%
Forrentning af egenkapital	7,6%	13,4%	8,0%	0,2%	4,3%

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

## **Beretning**

Årsrapporten for BENKEN Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 2015 udviser et overskud på DKK 32.637.549, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 445.965.352.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med den forventede udvikling.

### **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 2015 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2015 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	
		2015	2014	2015	2014
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>78.834.413</b>	<b>110.064.618</b>	<b>-95.438</b>	<b>-184.530</b>
Personaleomkostninger	1	-14.402.061	-18.042.192	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-5.607.488	-4.173.057	0	0
Andre driftsomkostninger		-371.323	-794.927	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>58.453.541</b>	<b>87.054.442</b>	<b>-95.438</b>	<b>-184.530</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	33.968.085	53.813.008
Finansielle indtægter		2.142.915	3.257.218	83.726	791.254
Finansielle omkostninger	3	-17.490.750	-20.022.231	-1.749.476	-1.273.553
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.105.706</b>	<b>70.289.429</b>	<b>32.206.897</b>	<b>53.146.179</b>
Skat af årets resultat	4	-10.468.157	-16.270.091	430.652	873.159
<b>Årets resultat</b>		<b>32.637.549</b>	<b>54.019.338</b>	<b>32.637.549</b>	<b>54.019.338</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	28.968.085	38.813.008
Overført resultat	3.669.464	15.206.330
	<b>32.637.549</b>	<b>54.019.338</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Goodwill		0	0	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme		1.531.312.071	1.266.903.224	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.782.190	3.717.741	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>1.536.094.261</b>	<b>1.270.620.965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	456.565.306	418.882.080
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	483.701	483.701	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>483.701</b>	<b>483.701</b>	<b>456.565.306</b>	<b>418.882.080</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.536.577.962</b>	<b>1.271.104.666</b>	<b>456.565.306</b>	<b>418.882.080</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		347.398	504.459	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	5.000.000	0
Andre tilgodehavender		5.056.005	2.623.687	0	0
Selskabsskat		0	6.064.369	0	6.064.369
Periodeafgrænsningsposter		1.201.082	999.085	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.604.485</b>	<b>10.191.600</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.064.369</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.006.064</b>	<b>135.200.206</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>35.610.549</b>	<b>145.391.806</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.064.369</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.572.188.511</b>	<b>1.416.496.472</b>	<b>461.565.306</b>	<b>424.946.449</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		166.000	166.000	166.000	166.000
Reserve for opskrivninger		301.550.562	301.550.562	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	443.652.272	405.969.046
Overført resultat		144.248.790	112.761.630	2.147.080	8.343.146
<b>Egenkapital</b>	8	<b>445.965.352</b>	<b>414.478.192</b>	<b>445.965.352</b>	<b>414.478.192</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	94.663.500	90.811.800	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>94.663.500</b>	<b>90.811.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		941.728.821	827.111.879	0	0
Anden gæld		12.452	13.165	0	0
<b>Langfristet gæld</b>	10	<b>941.741.273</b>	<b>827.125.044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	14.448.373	14.805.770	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.802.511	3.802.453	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.566	172.787	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	6.846.852	10.434.507
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.507.649	749.275	0	0
Selskabsskat		8.822.134	0	8.723.833	0
Anden gæld		60.194.153	64.551.151	29.269	33.750
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>89.818.386</b>	<b>84.081.436</b>	<b>15.599.954</b>	<b>10.468.257</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.031.559.659</b>	<b>911.206.480</b>	<b>15.599.954</b>	<b>10.468.257</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.572.188.511</b>	<b>1.416.496.472</b>	<b>461.565.306</b>	<b>424.946.449</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11				
Nærtstående parter og ejerforhold	12				

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		32.637.549	54.019.338
Reguleringer	13	31.491.717	6.356.100
Ændring i driftskapital	14	6.186.577	-1.701.461
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>70.315.843</b>	<b>58.673.977</b>
Renteindbetalinger og lignende		2.142.915	3.070.339
Renteudbetalinger og lignende		-17.067.154	-19.720.328
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>55.391.604</b>	<b>42.023.988</b>
Betalt selskabsskat		5.592.845	-29.100.607
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>60.984.449</b>	<b>12.923.381</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-819.650	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-270.529.371	-91.794.372
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-5.015.000
Salg af materielle anlægsaktiver		200.000	143.417.348
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	9.495.384
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-271.149.021</b>	<b>56.103.360</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-150.838.040	-127.950.700
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		264.674.000	154.134.000
Køb af egne kapitalandele		-9.865.530	-5.798.295
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>103.970.430</b>	<b>20.385.005</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-106.194.142</b>	<b>89.411.746</b>
Likvider 1. januar		135.200.206	45.553.566
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	234.894
<b>Likvider 31. december</b>		<b>29.006.064</b>	<b>135.200.206</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		29.006.064	135.200.206
<b>Likvider 31. december</b>		<b>29.006.064</b>	<b>135.200.206</b>

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	14.307.042	17.927.753	0	0
Andre omkostninger til social sikring	95.019	114.439	0	0
	<b>14.402.061</b>	<b>18.042.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.				
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	819.650	0	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.787.838	4.173.057	0	0
	<b>5.607.488</b>	<b>4.173.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.737.788	1.273.553
Andre finansielle omkostninger	17.490.750	20.022.231	11.688	0
	<b>17.490.750</b>	<b>20.022.231</b>	<b>1.749.476</b>	<b>1.273.553</b>

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	6.616.457	6.138.329	-430.652	-873.159
Årets udskudte skat	6.171.401	2.154.434	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	357.500	209.400	0	0
	<b>13.145.358</b>	<b>8.502.163</b>	<b>-430.652</b>	<b>-873.159</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	10.468.157	16.270.091	-430.652	-873.159
Skat af egenkapitalbevægelser	2.677.201	-7.767.928	0	0
	<b>13.145.358</b>	<b>8.502.163</b>	<b>-430.652</b>	<b>-873.159</b>

## 5 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	819.650
	<b>819.650</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets nedskrivninger	819.650
	<b>819.650</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

# Noter til årsrapporten

## 6 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.012.215.248	6.850.831
Tilgang i årets løb	268.696.068	2.539.875
Afgang i årets løb	-706.572	-579.072
Kostpris 31. december	<u>1.280.204.744</u>	<u>8.811.634</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>386.603.286</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>386.603.286</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	131.918.481	2.729.919
Årets afskrivninger	3.577.478	1.610.360
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-310.835
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>135.495.959</u>	<u>4.029.444</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.531.312.071</u></b>	<b><u>4.782.190</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>337.152.297</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>1.194.159.774</u></b>	<b><u>4.782.190</u></b>
Afskrives over	<u>20-100 år</u>	<u>1-5 år</u>

# Noter til årsrapporten

## 7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<b>Koncern</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	483.701
Kostpris 31. december	483.701
Opskrivninger 1. januar	0
Opskrivninger 31. december	0
Nedskrivninger 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>483.701</b>

## 8 Egenkapital

### Koncern

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	166.000	301.550.562	0	112.761.630	414.478.192
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-9.865.530	-9.865.530
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	0	32.912.718	32.912.718
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	-21.520.376	-21.520.376
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-2.677.201	-2.677.201
Årets resultat	0	0	0	32.637.549	32.637.549
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>166.000</b>	<b>301.550.562</b>	<b>0</b>	<b>144.248.790</b>	<b>445.965.352</b>



# Noter til årsrapporten

## 8 Egenkapital (fortsat)

### Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	166.000	0	405.969.046	8.343.146	414.478.192
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-9.865.530	-9.865.530
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	32.912.718	0	32.912.718
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-21.520.376	0	-21.520.376
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-2.677.201	0	-2.677.201
Årets resultat	0	0	28.968.085	3.669.464	32.637.549
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>166.000</b>	<b>0</b>	<b>443.652.272</b>	<b>2.147.080</b>	<b>445.965.352</b>

Selskabskapitalen består af 166 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

I 2015 erhvervede selskabet 5 af selskabets egne anparter, svarende til 3 % af selskabskapitalen. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 9.866, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Selskabet besidder herefter 8 egne anparter. Disse anparter er ikke annulleret og besiddes derfor som egne anparter. Selskabet har udstedt proklama med henblik på at annullere alle 8 anparter. Proklamafriksen er ikke udløbet på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	166.000	166.000	175.000	175.000	175.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	-9.000	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>166.000</b>	<b>166.000</b>	<b>166.000</b>	<b>175.000</b>	<b>175.000</b>

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver	94.694.100	90.758.400	0	0
Låneomkostninger	40.100	263.200	0	0
Periodeafgrænsningsposter	184.900	160.000	0	0
Øvrige reguleringer	-255.600	-369.800	0	0
	<b>94.663.500</b>	<b>90.811.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 10 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	883.958.283	754.572.236	0	0
Mellem 1 og 5 år	57.770.538	72.539.643	0	0
Langfristet del	941.728.821	827.111.879	0	0
Inden for 1 år	14.448.373	14.805.770	0	0
	<b>956.177.194</b>	<b>841.917.649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Anden gæld

Efter 5 år	9.224	10.091	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.228	3.074	0	0
Langfristet del	12.452	13.165	0	0
Inden for 1 år	713	679	0	0
Øvrig kortfristet gæld	60.193.429	64.550.475	29.268	33.750
Kortfristet del	60.194.142	64.551.154	29.268	33.750
	<b>60.206.594</b>	<b>64.564.319</b>	<b>29.268</b>	<b>33.750</b>

# Noter til årsrapporten

Koncern		Moderselskab	
2015	2014	2015	2014
DKK	DKK	DKK	DKK

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.519.937.953</u>	<u>1.262.371.248</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------------------	----------------------	----------	----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadesløsbreve på TDKK 36.000, der giver pant i Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>100.441.204</u>	<u>100.657.329</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
---	--------------------	--------------------	----------	----------

Ejerpantebrev på TDKK 23.006, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>51.420.092</u>	<u>51.117.011</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
--	-------------------	-------------------	----------	----------

### Eventualforpligtelser

Moderselskabet har overfor pengeinstitut aflaget selvskyldnerkaution for koncernens samlede bankengagement.

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

Saldo for konto for indvendig vedligeholdelse udgør på koncernbasis TDKK 1.363 (2014: TDKK 985)

I henhold til ejerforeningsvedtægter er der en panteret i ejerlejligheder på TDKK 80 (2014: TDKK 80)

# Noter til årsrapporten

## 12 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Kenneth Hvid Søndergaard, Rosenstandsvej 4C, Hovedanpartshaver  
2920 Charlottenlund

#### 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.

## 13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2015	2014
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-2.142.915	-3.257.218
Finansielle omkostninger	17.490.750	20.022.231
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	5.675.725	-26.679.004
Skat af årets resultat	10.468.157	16.270.091
	<b>31.491.717</b>	<b>6.356.100</b>

## 14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-2.477.252	2.659.491
Ændring i leverandører m.v.	-2.728.513	27.344.879
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	11.392.342	-31.705.831
	<b>6.186.577</b>	<b>-1.701.461</b>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for BENKEN Holding ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Koncern- og årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede 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 afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

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

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

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

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Investeringsejendomme	20-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 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.

## Regnskabspraksis

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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## 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 minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, 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.

# Regnskabspraksis

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

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

Soliditetsgrad

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

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$