


Banevingen 9 ApS  
Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. Marts 2016  
\_\_\_\_\_  
dirigent 

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Banevingen 9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 9. februar 2016

Direktion:



---

Jørgen Bjerregaard  
adm. direktør



---

Jens Bjerrisgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Banevingen 9 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Banevingen 9 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

## Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion


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


## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 9. februar 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

  
Jens Otto Damgaard  
statsautoriseret revisor

  
Lone Vindbjerg Larsen  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

Banevingen 9 ApS  
Park Allé 355  
2605 Brøndby

Telefon: 43 28 82 00  
Hjemmeside: [www.semmler.dk](http://www.semmler.dk)

CVR-nr.: 24 22 16 01  
Hjemsted: Brøndby

## Direktion

Jørgen Bjerregaard

Jens Bjerrisgaard

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. marts 2016.

## **Beretning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Den eneste ejendom i selskabet er Banevingen 9, København.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets forventninger til resultat blev indfriet.

Der er ikke indtruffet særlige forhold omkring udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

### **Årets resultat**

Årets resultat blev et overskud på 1.665 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

### **Forventninger til fremtiden**

Ledelsen forventer et overskud på 1 – 2 mio. kr. for 2016.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Banevingen 9 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Koncernregnskabet

Banevingen 9 ApS indgår i koncernregnskabet for Semler Holding A/S, Park Allé 355, 2605 Brøndby.

## Generelt om indregning og måling

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 hvert enkelt regnskabsэлемент 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat af udlejningsejendomme

I overensstemmelse med ÅRL § 32 er regnskabsposterne indtægter fra udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger sammendraget til regnskabsposten bruttoresultat af udlejningsejendomme.

### Indtægter fra udlejningsejendomme

Indtægter fra udlejningsejendomme omfatter lejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter mv. samt til administration mv.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Semler Gruppens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Det ultimative moderselskab Semler Holding A/S er administrationselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i sattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel scrapværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger..... 40 år

Scrapværdi på bygninger vurderes til 40% af anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som enten gæld til eller tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til udskudt skat m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

tkr.	Note	2015	2014
<b>Bruttoresultat af udlejningsejendomme</b>		3.247	3.297
Af- og nedskrivninger	4	-846	-841
<b>Resultat af primær drift</b>		2.401	2.456
Finansielle indtægter	1	0	112
Finansielle omkostninger	2	-246	-314
<b>Resultat før skat</b>		2.155	2.254
Skat af årets resultat	3	-490	26
<b>Årets resultat</b>		<u>1.665</u>	<u>2.280</u>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	2.000	2.000
Overført resultat	-335	280
	<u>1.665</u>	<u>2.280</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

tkr.	Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		52.764	53.610
		<u>52.764</u>	<u>53.610</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>52.764</u>	<u>53.610</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.982	372
		<u>3.982</u>	<u>372</u>
Likvide beholdninger		98	0
		<u>98</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.080</u>	<u>372</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>56.844</u>	<u>53.982</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

tkr.	Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital	5	2.000	2.000
Overført resultat		17.131	17.466
Foreslået udbytte		2.000	2.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>21.131</u>	<u>21.466</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat	6	5.058	4.812
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>5.058</u>	<u>4.812</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter	7	24.138	25.623
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter	7	1.455	1.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.062	258
Anden gæld		0	10
		<u>6.517</u>	<u>2.081</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>30.655</u>	<u>27.704</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>56.844</u>	<u>53.982</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	2.000	17.186	0	19.186
Overført jf. resultatdisponering	0	280	2.000	2.280
Egenkapital 1. januar 2015	2.000	17.466	2.000	21.466
Udloddet udbytte	0	0	-2.000	-2.000
Overført jf. resultatdisponering	0	-335	2.000	1.665
Egenkapital 31. december 2015	2.000	17.131	2.000	21.131

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### 1 Finansielle indtægter

tkr.	2015	2014
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	112
	0	112

### 2 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	38	0
Øvrige finansielle omkostninger	208	314
	246	314

### 3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	244	238
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	0	-219
Årets regulering af udskudt skat	246	283
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	187
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats	0	-515
(- = indtægt)	490	-26

Sambeskætningsbidrag for 2015 er opgjort til 244 tkr., som indgår i gæld til tilknyttede virksomheder.

### 4 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	58.823
Kostpris 31. december	58.823
Af- og nedskrivninger 1. januar	5.213
Årets af- og nedskrivninger	846
Af- og nedskrivninger 31. december	6.059
Regnskabsmæssig værdi 31. december	52.764
Afskrives over	40 år

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 5 Anpartskapital

Anpartskapitalen består af en anpart á nominelt 2.000.000 kr. Anparten er ikke tillagt særlige rettigheder.

Anpartskapitalen er ikke ændret siden selskabet blev etableret.

### 6 Udskudt skat

tkr.	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	4.812	4.857
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats	0	-515
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	0	187
Regulering af udskudt skat	246	283
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>5.058</b>	<b>4.812</b>

### 7 Gældforpligtelser

tkr.	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Banker og realkreditinstitutter	1.455	5.819	18.319
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.062	0	0
	<b>6.517</b>	<b>5.819</b>	<b>18.319</b>

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Banevingen 9 ApS er moms­mæssig fællesregistreret med Semler Holding A/S, Semler Gruppen A/S, Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler Services A/S, Banevingen Ejendomme A/S, Banemarksvej Ejendomme A/S, Semler Ejendomme A/S, Semler Fleet A/S, Semler Premium A/S, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S og Semler Retail A/S. Disse selskaber hæfter solidarisk for selskabernes momstilsvær, som pr. 31.12.2015 udgør 175,3 mio. kr.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 25,6 mio.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabs­mæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 52,8 mio. kr. Pantsætningen udgør 29,2 mio. kr.

Semler Ejendomme A/S indestår som selvskyldnerkautionist over for Nykredit A/S for selskabets prioritetslån.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 10 Ejerforhold

#### Grundlag

#### **Bestemmende indflydelse**

Semler Ejendomme A/S, Park Allé 355, DK-2605 Brøndby

Hovedaktionær

Det ultimative moderselskab er Semler Holding A/S, der ejer 100% af aktiekapitalen i Semler Gruppen A/S, som ejer 100% af aktiekapitalen i Semler Ejendomme A/S.