

Banevingen 9 ApS

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25. april 2018

Jakob Skram-Jensen
dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 6. februar 2018

Direktion:

Jørgen Bjerregaard
adm. direktør

Jens Bjerrisgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Banevingen 9 ApS

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Banevingen 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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 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 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 om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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 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 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 medføre, at 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.

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.

København, den 6. februar 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor
mne9231

Lone Vindbjerg Larsen
statsautoriseret revisor
mne34548

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Banevingen 9 ApS
Park Allé 355
2605 Brøndby

Telefon: 43 28 82 00
Hjemmeside: www.semter.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 25. april 2018.

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

Årets resultat blev bedre end ledelsens forventninger.

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

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 2.437 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Banevingen 9 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste af udlejningsejendomme

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, 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.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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 "Tilgodehavende selskabsskat eller skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 skat 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 nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2017	2016
Bruttofortjeneste af udlejningsejendomme		4.071	3.945
Af- og nedskrivninger	4	-846	-848
Resultat af primær drift		3.225	3.097
Finansielle indtægter	1	233	7
Finansielle omkostninger	2	-334	-274
Resultat før skat		3.124	2.830
Skat af årets resultat	3	-687	-623
Årets resultat		2.437	2.207

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	2.000	2.000
Overført resultat	437	207
	2.437	2.207

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2017	2016
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		51.070	51.916
		<u>51.070</u>	<u>51.916</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>51.070</u>	<u>51.916</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.377	0
Andre tilgodehavender		0	2
		<u>13.377</u>	<u>2</u>
Likvide beholdninger		0	65
		<u>0</u>	<u>65</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.377</u>	<u>67</u>
AKTIVER I ALT		<u>64.447</u>	<u>51.983</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2017	2016
PASSIVER			
Egenkapital			
Anparts kapital	5	2.000	2.000
Overført resultat		17.775	17.338
Foreslået udbytte		2.000	2.000
Egenkapital i alt		<u>21.775</u>	<u>21.338</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	6	5.526	5.302
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.526</u>	<u>5.302</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	7	34.750	22.687
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	7	2.253	1.453
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.164
Selskabsskat		133	39
Anden gæld		10	0
		<u>2.396</u>	<u>2.656</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>37.146</u>	<u>25.343</u>
PASSIVER I ALT		<u>64.447</u>	<u>51.983</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 2016	2.000	17.131	2.000	21.131
Udloddet udbytte	0	0	-2.000	-2.000
Overført jf. resultatdisponering	0	207	2.000	2.207
Egenkapital 1. januar 2017	2.000	17.338	2.000	21.338
Udloddet udbytte	0	0	-2.000	-2.000
Overført jf. resultatdisponering	0	437	2.000	2.437
Egenkapital 31. december 2017	2.000	17.775	2.000	21.775

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Finansielle indtægter

tkr.	2017	2016
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	142	7
Øvrige finansielle indtægter	91	0
	<u>233</u>	<u>7</u>

2 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19	102
Øvrige finansielle omkostninger	315	172
	<u>334</u>	<u>274</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	463	379
Årets regulering af udskudt skat	224	244
(- = indtægt)	<u>687</u>	<u>623</u>

4 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	58.823
Kostpris 31. december	<u>58.823</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	6.907
Årets af- og nedskrivninger	846
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>7.753</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>51.070</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>

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.	2017	2016
Udskudt skat 1. januar	5.302	5.058
Regulering af udskudt skat	224	244
Udskudt skat 31. december	5.526	5.302

7 Gældforpligtelser

tkr.	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Banker og realkreditinstitutter	2.253	9.010	25.740
Selskabsskat	133	0	0
Anden gæld	10	0	0
	2.396	9.010	25.740

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Banevingen 9 ApS er momsmaessigt 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, SMC PI Holding A/S, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S og Semler Retail A/S. Disse selskaber hæfter solidarisk for selskabernes momstilsvar, som pr. 31.12.2017 udgør 218,2 mio. kr.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 37,0 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 51,1 mio. kr. Pantsætningen udgør 44,3 mio. kr.

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.