

LD BENJAMIN APS
TUBORG SUNDPARK 12, 1.TV, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. marts 2017

Mark Zweig

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LD Benjamin ApS Tuborg Sundpark 12, 1.tv 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 25 07 99 06
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Lisbeth Dahl Mark Zweig
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for LD Benjamin ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 10. marts 2017

Direktion

Lisbeth Dahl

Mark Zweig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i LD Benjamin ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for LD Benjamin ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er opstået som følge af fejlagtige hævninger i driftsselskabet. Lånet er efterfølgende udgiftsført i 2017 og lønindberettet med tilbagevirkende kraft i 2016.

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.

København, den 10. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Ellebye Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i værdipapirer og investeringsejendomme, herunder udlejning af erhvervsejendomme samt handelsvirksomhed.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Erhvervsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2016 beregnet på baggrund af en afkastbaseret model.

Boligudlejningsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2016 baseret på baggrund af faktiske handelsværdier fra sammenlignende lejligheder offentliggjort på Boliga.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på DKK 8.074.282 mod DKK 1.976.531 for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 77.957.316.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LD Benjamin ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrædende bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for erhvervs ejendommen fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Dagsværdien for boligejendommen fastlægges på basis af de gennemsnitlige faktiske handelsværdier fra sammenlignende lejligheder offentliggjort på Boliga.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.355.367	730.578
Personaleomkostninger.....	1	-1.515.748	-1.393.652
Af- og nedskrivninger.....		-240.478	-150.856
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.878.974	0
DRIFTSRESULTAT.....		1.478.115	-813.930
Andre finansielle indtægter.....	2	9.310.241	5.211.631
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.669.713	-1.732.961
RESULTAT FØR SKAT.....		9.118.643	2.664.740
Skat af årets resultat.....	4	-1.044.361	-688.209
ÅRETS RESULTAT.....		8.074.282	1.976.531
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		103.400	99.800
Overført resultat.....		7.970.882	1.876.731
I ALT.....		8.074.282	1.976.531

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.064.758	605.236
Investeringsjendomme.....		29.000.000	27.068.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	30.064.758	27.673.236
Kapitalandele i tilknyttede selskaber.....		0	7.000.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		932.350	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	932.350	7.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		30.997.108	34.673.236
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		11.711	82.702
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	240.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	7	195.972	0
Tilgodehavender.....		207.683	322.702
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		66.000.059	40.626.426
Værdipapirer.....		66.000.059	40.626.426
Likvider.....		475.432	5.017.031
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		66.683.174	45.966.159
AKTIVER.....		97.680.282	80.639.395

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		77.728.916	69.758.034
Forslag til udbytte.....		103.400	99.800
EGENKAPITAL.....	8	77.957.316	69.982.834
Hensættelse til udskudt skat.....		1.965.252	1.417.057
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.965.252	1.417.057
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.802.225	6.494.548
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	14.802.225	6.494.548
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	560.727	323.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.985	8.058
Selskabsskat.....		754.243	441.987
Anden gæld.....		1.557.034	1.971.191
Periodeafgrænsningsposter.....		35.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.955.489	2.744.956
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.757.714	9.239.504
PASSIVER.....		97.680.282	80.639.395
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	1.302.852	1.191.567	
Pensioner.....	88.477	86.400	
Omkostninger til social sikring.....	12.855	14.810	
Andre personaleomkostninger.....	111.564	100.875	
	1.515.748	1.393.652	
Andre finansielle indtægter			2
Renter, obligationer.....	130.988	116.872	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	9.179.253	5.094.759	
	9.310.241	5.211.631	
Andre finansielle omkostninger			3
Gebyrer, bank.....	6.895	3.013	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.662.818	1.729.948	
	1.669.713	1.732.961	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	496.166	561.579	
Regulering af udskudt skat.....	548.195	126.630	
	1.044.361	688.209	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2015.....	1.124.055	31.981.914	
Tilgang.....	940.000	53.026	
Afgang.....	-300.000	0	
Kostpris 30. september 2016.....	1.764.055	32.034.940	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	518.819	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-55.000	0	
Årets afskrivninger	235.478	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....	699.297	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....	0	-4.913.914	
Årets værdireguleringer.....	0	1.878.974	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....	0	-3.034.940	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	1.064.758	29.000.000	

NOTER

Note

Erhvervsejendom, værdiansat til 19 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2016 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke eksternt vurderingsmand.

Ved værdiansættelsen pr. 30. september 2016 er benyttet en forrentningsprocent på 7,25 %.

Boligudlejningsejendom, værdiansat til 10 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2016 baseret på baggrund af faktiske handelsværdier fra sammenlignende lejligheder offentliggjort på Boliga. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 75 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca 10 mio. kr.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i tilknyttede- selskaber	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. oktober 2015.....	7.000.000	0
Tilgang.....	0	932.350
Afgang.....	-7.000.000	0
Kostpris 30. september 2016.....	0	932.350
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	0	932.350

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

7

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:

Tilgodehavender hos direktionen med i alt 195.972 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10 %. Lånet er efter regnskabsafslutning udgiftsført i 2017 og lønindberettiget med tilbagevirkende kraft i henholdsvis januar og februar 2016.

Saldo pr. 01.10.2015: kr. 0

Rente kr. 11.847,8

Saldo pr. 30.09.2016 kr. 195.972,28

Egenkapital

8

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	69.758.034	99.800	69.982.834
Betalt udbytte.....			-99.800	-99.800
Forslag til årets resultatdisponering.....		7.970.882	103.400	8.074.282
Egenkapital 30. september 2016.....	125.000	77.728.916	103.400	77.957.316

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					9
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	6.818.268	15.362.952	560.727	12.559.317	
	6.818.268	15.362.952	560.727	12.559.317	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					10
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 15.363 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 29.000.					