



**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20  
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15  
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98  
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

[www.s-revision.dk](http://www.s-revision.dk)

# **Benniksgård Ejendomme A/S**

Sejrsvej 101, Rinkenæs, 6300 Gråsten

**CVR-nr. 30 68 89 45**

## **Årsrapport**

## **2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2016.

---

**Mads Friis**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Benniksgård Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rinkenæs, den 5. februar 2016

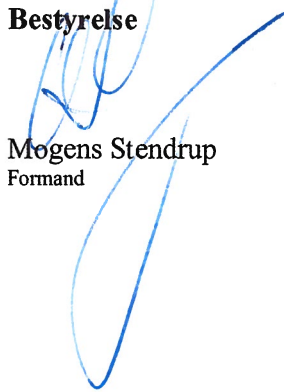
**Direktion**



Mads Friis

**Bestyrelse**

Mogens Stendrup  
Formand



Ingeborg Friis

Mads Friis



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Benniksgård Ejendomme A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Benniksgård Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **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.

Sønderborg, den 5. februar 2016

**Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35



**Flemming Smidt Jensen**  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Benniksgård Ejendomme A/S Sejrsvej 101 Rinkenæs 6300 Gråsten
	CVR-nr.: 30 68 89 45 Stiftet: 12. juni 2007 Hjemsted: Sønderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Stendrup, Formand Ingeborg Friis Mads Friis
<b>Direktion</b>	Mads Friis
<b>Revision</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jyllandsgade 28 6400 Sønderborg
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S
<b>Associeret virksomhed</b>	Rinkenæs Byhuse ApS, Sønderborg
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 31. marts 2016 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Årsregnskabet for 2015 er afsluttet med et overskud på kr. 278.810 mod et overskud i 2014 på t.kr. 378. Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 kr. 5.912.597.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Benniksgård Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning (lejeindtægter) samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Benniksgård Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.877.899</b>	<b>1.852</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-496.345	-480
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.381.554</b>	<b>1.372</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.387	21
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.066.595	-910
<b>Resultat før skat</b>	<b>332.346</b>	<b>483</b>
Skat af årets resultat	-53.536	-105
<b>Årets resultat</b>	<b>278.810</b>	<b>378</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	278.810	378
<b>Disponeret i alt</b>	<b>278.810</b>	<b>378</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	24.582.738	24.064
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54.190	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.636.928</u>	<u>24.064</u>
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>1.620.000</u>	<u>1.620</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.620.000</u>	<u>1.620</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.256.928</u></b>	<b><u>25.684</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.201	27
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	751.229	503
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	500.000	100
Andre tilgodehavender	132.540	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.399.970</u>	<u>630</u>
Likvide beholdninger	<u>88.801</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.488.771</u></b>	<b><u>630</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.745.699</u></b>	<b><u>26.314</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Aktiekapital	500.000	500
4 Overført resultat	5.412.597	5.134
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.912.597</u></b>	<b><u>5.634</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.627.849	2.253
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.627.849</u></b>	<b><u>2.253</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.847.129	9.520
Anden gæld	753.240	822
Gæld til pengeinstitutter	5.553.645	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.154.014</u>	<u>10.342</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.270.822	805
Gæld til pengeinstitutter	0	2.672
Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.129	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.317.518	4.301
Anden gæld	250.220	183
Periodeafgrænsningsposter	119.550	124
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.051.239</u>	<u>8.085</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.205.253</u></b>	<b><u>18.427</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>27.745.699</u></b>	<b><u>26.314</u></b>
6 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	146.600	94
Andre finansielle omkostninger	919.995	816
	<b>1.066.595</b>	<b>910</b>

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>2. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	1.620.000	1.620
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.620.000</b>	<b>1.620</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.620.000</b>	<b>1.620</b>

## Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Benniksgård Ejendomme A/S kr.
Rinkenæs Byhuse ApS, Sønderborg	33,33 %	4.667.518	37.822	1.620.000

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>3. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital primo	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	5.133.787	4.756
Årets overførte overskud eller underskud	278.810	378
	<u>5.412.597</u>	<u>5.134</u>

## 5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	745.960	6.632.774	9.593.088	10.252
Anden gæld	77.193	505.707	830.433	895
Gæld til pengeinstitutter	447.669	3.429.715	6.001.314	0
	<u>1.270.822</u>	<u>10.568.196</u>	<u>16.424.835</u>	<u>11.147</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud over sikkerhed for lån til realkreditinstitutter er der i 3 ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på i alt 23,4 mio. kr. afgivet ejerpant på i alt 10,5 mio. kr. til sikkerhed for eget mellemværende med pengeinstituttet og søsterselskabet Benniksgaard Hotel A/S' mellemværende med pengeinstituttet.

Endvidere er der for anden langfritet gæld tinglyst pantebrev på 1.320 t.kr i anden ejendom med regnskabsmæssig værdi på 1.144 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Benniksgård Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.