

**BEHN EJENDOMME ApS**

Skjalm Hvidesvej 3

4180 Sorø

CVR-nummer 34708932

**Årsrapport**

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19/5 2016

---

Birger Behn Olsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

BEHN EJENDOMME ApS  
Skjalm Hvidesvej 3  
4180 Sorø

Hjemstedskommune:	Sorø
CVR-nummer:	34708932
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015
Kundenummer	53061

### Direktion

Birger Behn Olsen  
Claus Brink Behn

### Pengeinstitut

Nordea

### Revisor

Dansk Revision Sorø  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Feldskovvej 9  
4180 Sorø

### Kontaktpersoner:

Arne Laursen  
Kaj Hansen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for BEHN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, 11. maj 2015

### Direktionen:

Birger Behn Olsen

Claus Brink Behn

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i BEHN EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BEHN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, 11. maj 2015

### Dansk Revision Sorø

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Arne Laursen

Partner, Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af materielle aktiver.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 14 TDKK mod et overskud 15 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 630 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til seneste regnskabsår f.s.a. selskabets ejendomme. Selskabets ejendomme er omklassificeret til investeringsejendomme efter principper beskrevet nedenfor.

Værdireguleringen udgør DKK 660.300 med fradrag af udskudt skat DKK 135.526 er tilgået egenkapitalen direkte. Sammenligningstal er ændret tilsvarende.

### 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 ressourcer 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.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Måling foretages af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger i danske pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån sva-



## Anvendt regnskabspraksis

---

rer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

		2015	2014
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>114.055</b>	<b>122</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>114.055</b>	<b>122</b>
1	Finansielle omkostninger	-101.856	-102
	<b>Resultat før skat</b>	<b>12.198</b>	<b>20</b>
2	Skat af årets resultat	1.415	-5
	<b>Årets resultat</b>	<b>13.613</b>	<b>15</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	13.613	15
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>13.613</b>	<b>15</b>

Note	<b>Balance</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	2.610.000	2.610
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.610.000</b>	<b>2.610</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.610.000</b>	<b>2.610</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>101.855</b>	<b>86</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>101.855</b>	<b>86</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.711.855</b>	<b>2.696</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	549.561	536
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>629.561</b>	<b>616</b>
	Hensættelser til udskudt skat	130.856	135
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>130.856</b>	<b>135</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.377.648	1.393
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.377.648</b>	<b>1.393</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	16.157	16
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	3
	Gæld til associerede virksomheder	504.150	483
	Selskabsskat	2.985	5
	Anden gæld	44.248	45
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>573.790</b>	<b>551</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.082.294</b>	<b>2.080</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.711.855</b>	<b>2.696</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter associerede virksomheder	42.034	43	
Andre finansielle omkostninger	59.022	59	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>101.856</b>	<b>102</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	2.985	5	
Regulering af udskudt skat	-4.400	0	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-1.415</b>	<b>5</b>	
<b>3 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	536	616
Årets resultat	0	14	14
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>550</b>	<b>630</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.307.751	1.321	
<b>5 Eventualforpligtelser</b>			
Ingen.			
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.394, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.610.			
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve: Siciliensgade 7, 2. th. nom. DKK 60.000 Kastrupvej 84, 1. th. nom. DKK 40.000			