

---

# ***Bencap Nord ApS***

Lundtoftegårdsvej 10, 2800 Kongens Lyngby

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 37 24 31 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/06 2022

Carsten Lorentzen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Bencap Nord ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2022

## Direktion

Johnny Laursen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bencap Nord ApS

## Påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bencap Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 besvigel-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ser 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus, den 24. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bencap Nord ApS  
Lundtoftegårdsvej 10  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 37 24 31 75  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

**Direktion**

Johnny Laursen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, udvikling, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver virksomhed der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 3.028.866, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 56.698.074.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.843.875</b>	<b>7.124.025</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-2.088.727</u>	<u>-1.899.103</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.755.148</b>	<b>5.224.922</b>
Finansielle indtægter	1	33.336	64.441
Finansielle omkostninger	2	<u>-4.377.389</u>	<u>-46.805.229</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-588.905</b>	<b>-41.515.866</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-2.439.961</u>	<u>9.132.815</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-3.028.866</u></b>	<b><u>-32.383.051</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-3.028.866</u>	<u>-32.383.051</u>
		<b><u>-3.028.866</u></b>	<b><u>-32.383.051</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		170.943.845	171.529.136
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>170.943.845</b>	<b>171.529.136</b>
Deposita		0	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>50.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>170.943.845</b>	<b>171.579.136</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.223.907	1.318.800
Andre tilgodehavender		78.317	140.478
Udskudt skatteaktiv		0	8.244.508
Periodeafgrænsningsposter		154.048	427.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.456.272</b>	<b>10.131.386</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.004.630</b>	<b>2.236.407</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.460.902</b>	<b>12.367.793</b>
<b>Aktiver</b>		<b>183.404.747</b>	<b>183.946.929</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		56.648.074	9.676.939
<b>Egenkapital</b>		<b>56.698.074</b>	<b>9.726.939</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.067.224	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.067.224</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.169.081	53.988.022
Deposita		4.740.328	4.740.328
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>55.909.409</b>	<b>58.728.350</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.818.942	2.798.581
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.821	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		64.302.363	110.488.406
Anden gæld		555.914	2.204.653
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>67.730.040</b>	<b>115.491.640</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>123.639.449</b>	<b>174.219.990</b>
<b>Passiver</b>		<b>183.404.747</b>	<b>183.946.929</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	9.676.940	9.726.940
Koncerntilskud	0	50.000.000	50.000.000
Årets resultat	0	-3.028.866	-3.028.866
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>56.648.074</b>	<b>56.698.074</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	33.336	63.630
Andre finansielle indtægter	0	811
	<b>33.336</b>	<b>64.441</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.587.180	3.182.125
Andre finansielle omkostninger	790.209	43.623.104
	<b>4.377.389</b>	<b>46.805.229</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	8.742.211	-9.788.460
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-8.871.771	655.645
Regulering af udskudt skat tidligere år	2.569.521	0
	<b>2.439.961</b>	<b>-9.132.815</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	175.644.678
Tilgang i årets løb	<u>1.503.435</u>
Kostpris 31. december	<u>177.148.113</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.115.541
Årets afskrivninger	<u>2.088.727</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.204.268</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>170.943.845</u></b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	39.686.714	42.588.595
Mellem 1 og 5 år	<u>11.482.367</u>	<u>11.399.427</u>
Langfristet del	51.169.081	53.988.022
Inden for 1 år	<u>2.818.942</u>	<u>2.798.581</u>
	<b><u>53.988.023</u></b>	<b><u>56.786.603</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>4.740.328</u>	<u>4.740.328</u>
Langfristet del	4.740.328	4.740.328
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.740.328</u></b>	<b><u>4.740.328</u></b>

# Noter til årsregnskabet

2021  
DKK

2020  
DKK

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på TDKK 53.988 er der givet pant i grunde og bygninger, hvor den bogførte værdi udgør TDKK 170.944 pr. 31. december 2021.

### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Laursen Holding af 28. oktober 2013 ApS. Som sambeskattet selskab hæftes der solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

## 7 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Laursen Holding af 28. oktober 2013 ApS

Vedbæk

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bencap Nord ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Grunde og bygninger

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	60 år
---------------------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	25 %
Grunde	100 %

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forbrug, ejendomsskatter og forsikringspræmier.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.