

Bendix Investering ApS

Slangerupgade 44, 3400 Hillerød

CVR-nr. 37 93 72 07

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2019.

Per Bendix
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bendix Investering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 17. juni 2019

Direktion

Per Bendix

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Bendix Investering ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Bendix Investering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. juni 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer
statsautoriseret revisor
mne35785

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bendix Investering ApS Slangstrupgade 44 3400 Hillerød CVR-nr.: 37 93 72 07 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Per Bendix
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Bankforbindelse	Danske Bank, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K
Modervirksomhed	Bendix Consult ApS
Associeret virksomhed	Bendix Copenhagen ApS, Hundested

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom og investeringsvirksomhed i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 636 kr. mod 42.041 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -62.161 kr. mod -15.771 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2018, som er af væsentlig betydning for årsrapporten for regnskabsåret 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bendix Investering ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, ejendomsudgifter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, som består af lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsudgifter omfatter opkrævede fællesudgifter, ejendomsskatter, elektricitet, vand og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 Bendix Investering ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2018 - 31/12 2018	16/8 2016 - 31/12 2017
Bruttofortjeneste	636	42.041
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-21.591	-12.500
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.175	8.261
Andre finansielle indtægter	1.632	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-82.571	-58.033
Resultat før skat	-79.719	-20.231
2 Skat af årets resultat	17.558	4.460
Årets resultat	-62.161	-15.771
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-62.161	-15.771
Disponeret i alt	-62.161	-15.771

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	73.863	50.000
4 Investeringsejendomme	1.753.135	1.753.135
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.826.998</u>	<u>1.803.135</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	39.200	39.200
Andre værdipapirer og kapitalandele	82.098	0
Deposita	15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>136.298</u>	<u>54.200</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.963.296</u>	<u>1.857.335</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	788.915	330.309
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	17.886	5.148
Tilgodehavender i alt	<u>806.801</u>	<u>335.457</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>19.923</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>806.801</u>	<u>355.380</u>
Aktiver i alt	<u>2.770.097</u>	<u>2.212.715</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-37.932	24.229
	Egenkapital i alt	<u>12.068</u>	<u>74.229</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.016	688
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.016</u>	<u>688</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	901.682	935.289
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.788.140	1.137.262
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.689.822</u>	<u>2.072.551</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	35.482	35.247
	Gæld til pengeinstitutter	1.709	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>67.191</u>	<u>65.247</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.757.013</u>	<u>2.137.798</u>
	Passiver i alt	<u>2.770.097</u>	<u>2.212.715</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 16. august 2016	50.000	40.000	0	90.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-15.771	-15.771
Overført til overført resultat	0	-40.000	40.000	0
Egenkapital 1. januar 2018	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>24.229</u>	<u>74.229</u>
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-62.161</u>	<u>-62.161</u>
	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>-37.932</u>	<u>12.068</u>

Noter

	1/1 2018 - 31/12 2018	16/8 2016 - 31/12 2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	60.763	38.912
Andre finansielle omkostninger	21.808	19.121
	82.571	58.033
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-17.886	-5.148
Årets regulering af udskudt skat	328	688
	-17.558	-4.460
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	62.500	0
Tilgang i årets løb	45.454	62.500
Kostpris 31. december 2018	107.954	62.500
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-12.500	0
Årets afskrivninger	-21.591	-12.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-34.091	-12.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	73.863	50.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	1.753.135	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.753.135</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.753.135</u>	<u>1.753.135</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	 <u>1.753.135</u>	 <u>1.753.135</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	39.200	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>39.200</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>39.200</u>	<u>39.200</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	 <u>39.200</u>	 <u>39.200</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bendix Copenhagen ApS, Hundested	49 %	-232.958	-118.828

6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	937.164	970.536
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-35.482</u>	<u>-35.247</u>
	<u>901.682</u>	<u>935.289</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>820.390</u>	 <u>857.095</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 937 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.753 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 40 t.kr. til sikkerhed for mellemværender med ejerforeningen Lindealléen II. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har, sammen med moderselskabet Bendix Consult ApS, stillet en solidarisk kaution for selskabernes samlede bankgæld. Den samlede bankgæld for disse virksomheder udgør pr. 31. december 2018 i alt 0 t.kr.

Selskabet har for det associerede selskab Bendix Copenhagen ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring for det associerede selskabs gæld til tredjemand.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bendix Consult ApS, CVR-nr. 13 69 50 08 som administrationsselskab 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.