

BENO APS
ÅRSRAPPORT
2011

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juli 2012

Bent Norup Refsgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Beno ApS c/o Ørsted ejendoms kontor Kalkærsvej 20 8950 Ørsted CVR-nr.: 29 13 62 38 Stiftet: 1. oktober 2005 Hjemsted: Ørsted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bent Norup Refsgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Provstegården, Provstegade 10, Box 4002 DK-8900 Randers C
Pengeinstitut	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2011 for Beno ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørsted, den 13. juli 2012

Direktion:

Bent Norup Refsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Beno ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Beno ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, 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 vores revision 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og noterne, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny likviditet, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Likviditeten er således ikke sikret i længere tid fremover. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe finansiering og vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabets bogføring giver ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelse af årsregnskabet, idet der i væsentligt omfang mangler dokumentation for afholdte omkostninger. Der er endvidere ikke tilstrækkelig sikkerhed for, at alle indtægter er indregnet i årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Bogføringsloven er som følge af det under forbeholdet anførte ikke overholdt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til en aktionær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamling afholdes og redegjort for selskabets økonomiske stilling over for aktionærerne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Randers, den 13. juli 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Christian Lassen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør -505 tkr., hvilket ledelsen finder utilfredsstillende.

Årsagen til det negative resultat er en igangværende retssag, mod en lejer. Retssagen omhandler fraflytning af lokalerne før udløbet af uopsiglighedsperioden. Så længe retssagen pågår, kan lokalerne ikke genudlejes.

Endvidere har en anden lejer problemer med at opfylde deres kontraktlige forpligtigelser, hvorfor der er forhandlet en ny lejeaftale på plads i det nye regnskabsår. Det forventes nu at lejeren kan leve op til forpligtigelserne i den nye kontrakt.

Det er ledelsens forventning, at ovennævnte retssag vindes og sammen med ovenstående er dette medvirkende til ledelsens forventning om selskabets fortsatte drift.

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 Beno ApS for 2011 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Regnskab
se 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 immaterielle og 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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Tilgodehavender

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2011 kr.	2010 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		74.631	260.751
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		1.584	-444.696
DRIFTSRESULTAT		76.215	-183.945
Andre finansielle indtægter.....		0	3.143
Andre finansielle omkostninger.....		-581.161	-572.261
RESULTAT FØR SKAT		-504.946	-753.063
Skat af årets resultat.....	1	-89.000	-198.000
ÅRETS RESULTAT		-593.946	-951.063
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-593.946	-951.063
I ALT		-593.946	-951.063

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2011 kr.	2010 kr.
Grunde og bygninger.....		14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.000.000	14.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.000.000	14.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		215.625	242.875
Andre tilgodehavender.....		0	85.849
Tilgodehavender.....		215.625	328.724
Likvider.....		49.441	28.704
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		265.066	357.428
AKTIVER.....		14.265.066	14.357.428

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2011 kr.	2010 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		3.000.000	3.000.000
Overført overskud.....		-3.737.838	-3.143.892
EGENKAPITAL.....	3	-612.838	-18.892
Hensættelse til udskudt skat.....		1.212.000	1.123.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.212.000	1.123.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.058.888	7.800.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		3.703.541	3.924.759
Anden gæld.....		500.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	11.262.429	11.724.759
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	610.891	0
Anden gæld.....		1.792.584	1.528.561
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.403.475	1.528.561
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.665.904	13.253.320
PASSIVER.....		14.265.066	14.357.428
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

NOTER

	2011 kr.	2010 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	89.000	198.000	
	89.000	198.000	

Materielle anlægsaktiver**2**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2011.....	11.000.000
Kostpris 31. december 2011.....	11.000.000
Opskrivninger 1. januar 2011.....	3.000.000
Opskrivninger 31. december 2011.....	3.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011.....	14.000.000

Egenkapital**3**

	Selskabskapital I opskrivninger	Reserve for I opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2011.....	125.000	3.000.000	-3.143.892	-18.892
Forslag til årets resultatdisponering.....			-593.946	-593.946
Egenkapital 31. december 2011.....	125.000	3.000.000	-3.737.838	-612.838

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser**4**

	1/1 2011 gæld i alt	31/12 2011 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	7.800.000	7.559.779	500.891	4.997.926
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	3.924.759	3.813.541	110.000	3.213.541
Anden gæld.....	0	500.000	0	0
	11.724.759	11.873.320	610.891	8.211.467

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Selskabet har en igangværende retssag, mod en lejer. Retssagen omhandler fraflytning af lokalerne før udløbet af uopsiglighedsperioden. Så længe retssagen pågår, kan lokalerne ikke genudlejes.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.560 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør 14.000 tkr. Til sikkerhed for sælgerpantebreve, 3.814 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør 14.000 tkr.	6
Usikkerhed ved going concern Årsagen til det negative resultat er en igangværende retssag, mod en lejer. Retssagen omhandler fraflytning af lokalerne før udløbet af uopsiglighedsperioden. Så længe retssagen pågår, kan lokalerne ikke genudlejes. Endvidere har en anden lejer problemer med at opfylde deres kontraktlige forpligtigelser, hvorfor der er forhandlet en ny lejeaftale på plads i det nye regnskabsår. Det forventes nu at lejeren kan leve op til forpligtigelserne i den nye kontrakt. Det er ledelsens forventning, at ovennævnte retssag vindes og sammen med ovenstående er dette medvirkende til ledelsens forventning om selskabets fortsatte drift.	7