

**Beno ApS**  
**Årsrapport**  
**2009**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
 på selskabets ordinære generalforsamling  
 den 1. juni 2010**

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Virksomhedsoplysninger

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

### Påtegninger

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning .....                 | 4 |
| Den uafhængige revisors påtegning ..... | 5 |

### Ledelsesberetning

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

### Årsregnskab

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8  |
| Resultatopgørelse .....        | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Noter .....                    | 13 |

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

|                      |                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b>  | Beno ApS<br>c/o Ørsted ejendomskontor<br>8950 Ørsted<br><br>CVR-nr.: 29136238<br>Stiftet: 1. oktober 2005<br>Hjemsted: Ørsted<br>Regnskabsår: 1. januar 2009 - 31. december 2009 |
| <b>Direktion</b>     | Bent Norup Refsgaard                                                                                                                                                             |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Provstegården, Provstegade 10, Box 4002<br>8900 Randers C                                                                          |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Østervold 43<br>8900 Randers C                                                                                                                                    |
| <b>Advokat</b>       | Advokat Per Bøgh Jensen<br>Nørregade 13<br>9330 Dronninglund                                                                                                                     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2009 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 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørsted, den 10. maj 2010

Direktion:

---

Bent Norup Refsgaard

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

### **Til anpartshaveren i Beno ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Beno ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 10. maj 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Christian Lassen  
Statsautoriseret revisor

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Beno ApS for 1. januar - 31. december 2009 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse 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 eller 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 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

### Eksterne omkostninger

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

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.

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.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommens handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

#### 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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|                                         | <b>Note</b> | <b>2009<br/>kr.</b> | <b>2008<br/>tkr.</b> |
|-----------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....             |             | <b>-1.173.479</b>   | <b>1.178</b>         |
| Andre finansielle omkostninger .....    |             | -889.230            | -801                 |
| Øvrige finansielle omkostninger .....   |             | -9.080              | 209                  |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> ..... |             | <b>-2.071.789</b>   | <b>586</b>           |
| Skat af ordinært resultat .....         | 1           | -89.925             | 86                   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....             |             | <b>-2.161.714</b>   | <b>672</b>           |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>  |             |                     |                      |
| Overført resultat .....                 |             | -2.161.714          | 672                  |
| <b>I ALT</b> .....                      |             | <b>-2.161.714</b>   | <b>672</b>           |

# BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                                  | Note | 2009<br>kr.       | 2008<br>tkr.  |
|----------------------------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger .....                                |      | 14.000.000        | 14.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....                    | 2    | <b>14.000.000</b> | <b>14.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                               |      | <b>14.000.000</b> | <b>14.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....         |      | 56.250            | 0             |
| Andre tilgodehavender.....                               |      | 261.195           | 7             |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse..... |      | 0                 | 1.979         |
| Periodeafgrænsningsposter .....                          |      | 0                 | 1             |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                             |      | <b>317.445</b>    | <b>1.987</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                        |      | <b>28.563</b>     | <b>0</b>      |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                           |      | <b>346.008</b>    | <b>1.987</b>  |
| <b>AKTIVER</b> .....                                     |      | <b>14.346.008</b> | <b>15.987</b> |

**BALANCE 31. DECEMBER**

| <b>PASSIVER</b>                                    | <b>Note</b> | <b>2009<br/>kr.</b> | <b>2008<br/>tkr.</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Anpartskapital .....                               |             | 125.000             | 125                  |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ..... |             | 2.616.361           | 2.616                |
| Overført resultat .....                            |             | -1.809.190          | 353                  |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                           | <b>3</b>    | <b>932.171</b>      | <b>3.094</b>         |
| Hensættelser til udskudt skat .....                | 4           | 925.000             | 835                  |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....                 |             | <b>925.000</b>      | <b>835</b>           |
| Gæld til realkreditinstitutter .....               |             | 7.800.000           | 7.800                |
| Gæld til pengeinstitutter .....                    |             | 3.593.949           | 3.666                |
| Anden gæld .....                                   |             | 195.000             | 180                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....       |             | <b>11.588.949</b>   | <b>11.646</b>        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....          |             | 55.000              | 0                    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....     |             | 844.888             | 337                  |
| Anden gæld .....                                   |             | 0                   | 75                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....       |             | <b>899.888</b>      | <b>412</b>           |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                     |             | <b>12.488.837</b>   | <b>12.058</b>        |
| <b>PASSIVER</b> .....                              |             | <b>14.346.008</b>   | <b>15.987</b>        |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   | <br>5       |                     |                      |

## NOTER

### 1. Skat af ordinært resultat

|                                        | 2009<br>kr.   | 2008<br>tkr. |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| Årets regulering af udskudt skat ..... | 89.925        | -86          |
| <b>Skat af ordinært resultat .....</b> | <b>89.925</b> | <b>-86</b>   |

### 2. Materielle anlægsaktiver

|                                            | Grunde og<br>bygninger |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Kostpris, primo .....                      | 11.000.000             |
| <b>Kostpris, ultimo .....</b>              | <b>11.000.000</b>      |
| Opskrivninger, primo .....                 | 3.000.000              |
| <b>Opskrivninger, ultimo .....</b>         | <b>3.000.000</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo .....</b> | <b>14.000.000</b>      |

### 3. Egenkapital

|                                  | Anpartskapital | Reserve for<br>opskrivninger | Overført<br>resultat | I alt          |
|----------------------------------|----------------|------------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital, primo .....         | 125.000        | 2.616.361                    | 352.524              | 3.093.885      |
| Årets resultat .....             | 0              | 0                            | -2.161.714           | -2.161.714     |
| <b>Egenkapital, ultimo .....</b> | <b>125.000</b> | <b>2.616.361</b>             | <b>-1.809.190</b>    | <b>932.171</b> |

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 4. Udskudt skat

|                                | Regnskabs-<br>mæssig værdi | Skattemæssig<br>værdi | Midlertidig<br>forskel |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Materielle anlægsaktiver ..... | 14.000.000                 | 9.856.260             | 4.143.740              |
| Forpligtelser .....            | -11.836.305                | -11.393.949           | -442.356               |
|                                | <b>2.163.695</b>           | <b>-1.537.689</b>     | <b>3.701.384</b>       |
| Udskudt skat.....              |                            |                       | 925.000                |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.800 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 udgør 14.000 tkr. Til sikkerhed for sælgerpantebreve, 3.594 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 udgør 14.000 tkr.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om  
indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret og signeret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamlingen eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 11. juni 2010