

# **I/S Bregnerødvej 94**

**CVR-nr. 77 27 27 12**

**Årsrapport for 2012**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Indehaverberetning</b>	
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	11
Balance pr. 31. december 2012	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for I/S Bregnerødvej 94.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Hellerup, den 31. maj 2013

**Direktion**

Marcus Choleva

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til ejerne i I/S Bregnerødvej 94*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Bregnerødvej 94 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 31. maj 2013

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Jul Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

I/S Bregnerødvej 94  
Hambros Allé 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 77 27 27 12  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Gentofte

### Interessenter

ApS Bregnerødvej 94, Gentofte  
Columbus Finans ApS, Gentofte

### Direktion

Marcus Choleva

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for I/S Bregnerødvej 94 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### **Hovedaktivitet**

Interessentskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 18.486.774, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 35.530.144.

Lejemålet for en større ejendom er opsagt i 2012 til fraflytning i 2013. Den fremtidige lejeindtægt forventes på et noget lavere niveau, og som en konsekvens heraf, er ejendommen nedskrevet med DKK 25 mio., hvilket i væsentlig grad har påvirket årets resultat negativt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Interessentskabet forventer et negativt resultat for 2013.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for I/S Bregnerødvej 94 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i DKK

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat opgøres og betales af de enkelte interessenter, der afsættes således ikke aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til købspris med tillæg transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme i balancen til dagsværdi. Ved opgørelsen af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes netto i resultatopgørelsen under ”Værdiregulering af investeringsaktiver”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.689.326</b>	<b>6.647.029</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-25.158.800	2.084.576
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-18.469.474</b>	<b>8.731.605</b>
Finansielle indtægter	1	557.464	474.029
Finansielle omkostninger		-574.764	-1.103.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>-18.486.774</b>	<b>8.102.119</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-18.486.774</b>	<b>8.102.119</b>
ApS Bregnerødvej 94		-18.301.906	8.021.098
Columbus Finans ApS		-184.868	81.021
		<b>-18.486.774</b>	<b>8.102.119</b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Investeringsjendomme		49.700.000	74.858.800
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>	2	<b>49.700.000</b>	<b>74.858.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>49.700.000</b>	<b>74.858.800</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		108.121	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.301.782	17.038.193
Andre tilgodehavender		51.955	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.461.858</b>	<b>17.038.193</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.900</b>	<b>52.621</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>20.484.758</b>	<b>17.090.814</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>70.184.758</b>	<b>91.949.614</b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
ApS Bregnerødvej		35.174.843	53.476.749
Columbus Finans ApS		355.301	540.169
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>35.530.144</u></b>	<b><u>54.016.918</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.677.394	32.077.287
Anden gæld		0	4.242.515
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>30.677.394</u></b>	<b><u>36.319.802</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.320.403	1.110.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.616.325	0
Anden gæld		40.492	502.552
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.977.220</u></b>	<b><u>1.612.894</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>34.654.614</u></b>	<b><u>37.932.696</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>70.184.758</u></b>	<b><u>91.949.614</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	533.699	413.363
Andre finansielle indtægter	<u>23.765</u>	<u>60.666</u>
	<b><u>557.464</u></b>	<b><u>474.029</u></b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2012	<u>60.894.968</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>60.894.968</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	13.963.832
Årets værdireguleringer	<u>-25.158.800</u>
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>-11.194.968</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b><u>49.700.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi beregnet med ud fra en afkastbaseret model og med afkastkrav på 7,0 - 8,5%.

## 3 Egenkapital

	<u>ApS Bregnerødvej</u>	<u>Columbus Finans ApS</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	53.476.749	540.169	54.016.918
Andel af årets resultat	<u>-18.301.906</u>	<u>-184.868</u>	<u>-18.486.774</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b><u>35.174.843</u></b>	<b><u>355.301</u></b>	<b><u>35.530.144</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 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>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.370.195	4.660.074
Mellem 1 og 5 år	<u>25.307.199</u>	<u>27.417.213</u>
Langfristet del	30.677.394	32.077.287
Inden for et år	<u>1.320.403</u>	<u>1.110.342</u>
	<b><u>31.997.797</u></b>	<b><u>33.187.629</u></b>
 <b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>4.242.515</u>
Langfristet del	0	4.242.515
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>40.492</u>	<u>502.552</u>
Kortfristet del	<u>40.492</u>	<u>502.552</u>
	<b><u>40.492</u></b>	<b><u>4.745.067</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 31.998, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør t.kr. 49.700.