



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41  
TLF: 33 30 15 15  
FAX: 33 13 19 91  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

AFDELING:  
GERSONSVEJ 7  
2900 HELLERUP

TLF: 39 45 22 22

# Birkebo Ejendomsinvest ApS

Årsrapport for 2012  
(3. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2013

Jan R. Christoffersen  
dirigent



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

 RevisorGruppen Danmark



## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Birkebo Ejendomsinvest ApS  
Birkebo 3 A  
2950 Vedbæk

**CVR-nr.:** 32 56 49 84  
**Stiftet:** 13. november 2009  
**Hjemsted:** Vedbæk  
**Regnskabsår:** 1. januar 2012 - 31. december 2012

### Tegning af selskabet:

**Direktion** Helle E. Christoffersen

### Revision

Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Gersonsvej 7  
2900 Hellerup



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Birkebo Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 14. maj 2013

I direktionen:

Helle E. Christoffersen

Vedbæk, den 14. maj 2013

I bestyrelsen:

Jan R. Christoffersen

Helle E. Christoffersen

Philip R. Christoffersen



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Birkebo Ejendomsinvest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Birkebo Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Konklusion**

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

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Selskabets har indgået en dekortaftale med banken, men aftalen er endnu ikke gennemført, hvorfor der er væsentlig usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 1 for yderligere oplysninger.

### **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.

Hellerup, den 14. maj 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Iver Haugsted  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

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

Årets resultat udgør kr. 16.606.975.

Egenkapitalen udgør kr. -31.252.317.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet har indgået en aftale med banken om dekort af bankgælden. Dekorten er betinget af at der indbetales et aftalt beløb på en aftalt dato, hvilket er gennemført i 2013. Den fortsatte drift er betinget af at selskabets dekortaftale med banken gennemføres.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Birkebo Ejendomsinvest ApS for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### **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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået 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.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Direkte omkostninger**

Omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
BRUTTORESULTAT .....		3.984.741	3.413.810
Personaleomkostninger.....		<u>0</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG.....		3.984.741	3.413.810
Afskrivninger .....	2	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		3.984.741	3.413.810
Finansielle indtægter .....		67	4.962
Finansielle omkostninger .....		<u>-1.141.888</u>	<u>-2.492.755</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER .....		2.842.920	926.017
Værdiregulering ejendomme .....		<u>14.117.830</u>	<u>-47.592.186</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		16.960.750	-46.666.169
Skat af årets resultat .....	3	<u>-353.775</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>16.606.975</u>	<u>-46.666.169</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>16.606.975</u>	<u>-46.666.169</u>
Disponeret i alt .....		<u>16.606.975</u>	<u>-46.666.169</u>



## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....	2	<u>14.500.000</u>	<u>54.301.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>14.500.000</u>	<u>54.301.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>14.500.000</u>	<u>54.301.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender .....		19.005	2.346.746
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>86.980</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>105.985</u>	<u>2.346.746</u>
Likvide beholdninger .....		<u>32.478.997</u>	<u>943.167</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>32.584.982</u>	<u>3.289.913</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>47.084.982</u></u>	<u><u>57.590.913</u></u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud .....		-31.377.317	-47.984.292
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	4	<u>-31.252.317</u>	<u>-47.859.292</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat .....		<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....		<u>0</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Bankgæld .....		76.646.806	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		315.000	0
Selskabsskat .....		356.375	0
Anden gæld .....		1.019.118	105.308.732
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>0</u>	<u>141.473</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>78.337.299</u>	<u>105.450.205</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>78.337.299</u>	<u>105.450.205</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>47.084.982</u>	<u>57.590.913</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.....	Ingen		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5		
Personaleforhold .....	6		



## Noter

### 1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har indgået en aftale med banken om dekort af bankgælden. Dekorten er betinget af at der indbetales et aftalt beløb på en aftalt dato, hvilket er gennemført i 2013. Den fortsatte drift er betinget af at selskabets dekortaftale med banken gennemføres.

### 2 Anlægsoversigt

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings-</b>	<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2012.....	101.893.186	
Tilgang .....	253.100	
Afgang .....	<u>-68.535.180</u>	
Kostpris 31. december 2012.....	<u>33.611.106</u>	
Opskrivninger 1. januar 2012.....	-47.592.186	
Årets op- og nedskrivninger .....	-753.100	
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver .....	<u>29.234.180</u>	
Opskrivninger 31. december 2012.....	<u>-19.111.106</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012.....	<u>14.500.000</u>	

### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	356.375	0
Anvendt underskud i sambeskatning .....	-2.600	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u>353.775</u>	<u>0</u>



## Noter

<b>4 Egenkapital</b>	<b>01/01-12</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-12</b>
Anpartskapital.....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat.....	-47.984.292	-	16.606.975	-31.377.317
Henlagt udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u>-47.859.292</u>	<u>0</u>	<u>16.606.975</u>	<u>-31.252.317</u>
			<b>31/12-12</b>	<b>31/12-11</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Kapitalandele, 125 stk. á nominelt kr. 1.000 .....			<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Der har i de foregående 2 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor bank kr. 76.646.806, er der givet pant i investeringsejendomme og deponeringskonti, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør hhv. kr. 14.500.000 samt kr. 32.478.997.

Endvidere er der givet transport i huslejeindtægter fra investeringsejendommene.

## 6 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.