



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

# Birkebo Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 32 56 49 84

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

15 / 5 - 2014

Dirigent



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

RGD RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

---



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Birkebo Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. maj 2014

### Direktion

Helle E. Christoffersen

### Bestyrelse

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 - 31. december 2013, 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 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 selskabets 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 selskabets 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

København, den 12. maj 2014

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Birkebo Ejendomsinvest ApS  
Birkebo 3 A  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 32 56 49 84  
Stiftet: 13. oktober 2009  
Hjemsted: Vedbæk  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
4. regnskabsår

**Bestyrelse**

Jan R. Christoffersen  
Helle E. Christoffersen  
Philip R. Christoffersen

**Direktion**

Helle E. Christoffersen

**Revision**

CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab,  
Store Kongensgade 68, 1264 København K



## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

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 usikkerheder ved indregning eller måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -1,1 mio. kr. mod 4,0 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3,2 mio. kr. mod 16,6 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har indgået aftale med banken om dekort af bankgælden. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabets dekortaftale med banken gennemføres og afsluttes.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.097.378</b>	<b>3.985</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.150.000	14.118
<b>Driftsresultat</b>	<b>-3.247.378</b>	<b>18.103</b>
2 Andre finansielle omkostninger	0	-1.142
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.247.378</b>	<b>16.961</b>
3 Skat af årets resultat	60.738	-354
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.186.640</b>	<b>16.607</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	16.607
Disponeret fra overført resultat	-3.186.640	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.186.640</b>	<b>16.607</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	7.000.000	14.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>14.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.000.000</u></b>	<b><u>14.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	60.738	0
	Andre tilgodehavender	395.000	19
	Periodeafgrænsningsposter	0	87
	Tilgodehavender i alt	<u>455.738</u>	<u>106</u>
7	Likvide beholdninger	<u>4.855.000</u>	<u>32.479</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.310.738</u></b>	<b><u>32.585</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.310.738</u></b>	<b><u>47.085</u></b>



## Balance 31. december

---

### Passiver

Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125
6 Overført resultat	-34.563.957	-31.377
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-34.438.957</b>	<b>-31.252</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	0	-1
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	-1
Gæld til pengeinstitutter	45.533.521	76.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	465
Gæld til tilknyttede virksomheder	353.775	0
Selskabsskat	0	356
Anden gæld	827.399	870
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	46.749.695	78.338
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>46.749.695</b>	<b>78.337</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.310.738</b>	<b>47.085</b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har indgået en aftale med banken om dekort af bankgælden. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabets dekortaftale med banken gennemføres og afsluttes.

	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	0	1.142
	<b>0</b>	<b>1.142</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-60.738	354
	<b>-60.738</b>	<b>354</b>

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2013	33.611.106	101.893
Tilgang i årets løb	0	253
Afgang i årets løb	-8.674.322	-68.535
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>24.936.784</b>	<b>33.611</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	-19.111.106	-47.592
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	-753
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	3.174.322	29.234
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2013</b>	<b>-17.936.784</b>	<b>-19.111</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>7.000.000</b>	<b>14.500</b>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.



## Noter

---

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2013	-31.377.317	-47.984
Årets overførte overskud eller underskud	-3.186.640	16.607
	<b>-34.563.957</b>	<b>-31.377</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.533 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme samt deponeringskonti, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 7.000 t.kr. henholdsvis 4.855 t.kr.

Endvidere er der givet transport i huslejeindtægter fra investeringsejendommene.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i en nationale sambeskatning med et administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Birkebo Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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**

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, måles ejendommens dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme 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”.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 generalforsamlingen.

### **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 Birkebo Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Med mindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.