



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

BIRKERØD HOLDING A/S

ÅRSRAPPORT

2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2014

Henrik Skriver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 30. august 2012 - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Birkerød Holding A/S Frederiksberg Allé 18 1820 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 34 69 46 56
	Stiftet: 30. august 2012
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 30. august 2012 - 31. december 2013
Bestyrelse	Hans Preben Herbo, formand Henrik Skriver Jan Henning Hansen
Direktion	Henrik Skriver
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K
Advokat	Hansen Taxlegal, Advokatfirma Havnegade 39 1058 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 30. august 2012 - 31. december 2013 for Birkerød Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 30. august 2012 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. maj 2014

Direktion

Henrik Skriver

Bestyrelse

Hans Preben Herbo
Formand

Henrik Skriver

Jan Henning Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Birkerød Holding A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Birkerød Holding A/S for regnskabsåret 30. august 2012 - 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. august 2012 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 19. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af en boliginvesteringsejendom beliggende på Stiholmsvej i Birkerød.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen blev på købstidspunktet overtaget tom og uden lejere. Vi har siden overtagelsen opnået fuld udlejning og frasolgt en enkelt lejlighed, hvorfor ledelsen vurderer årets resultat som tilfredsstillende.

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 Birkerød Holding A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

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. Optrævede 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, operationelle leasingomkostninger mv.

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.

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

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 30. AUGUST - 31. DECEMBER

	Note	2012/13 kr.
DRIFTSRESULTAT		-378.538
Andre finansielle indtægter		1.842
Andre finansielle omkostninger		-2.461.432
RESULTAT FØR SKAT		-2.838.128
Skat af årets resultat	1	624.257
ÅRETS RESULTAT		-2.213.871
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat		-2.213.871
I ALT		-2.213.871

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		82.156.382
Materielle anlægsaktiver.....	2	82.156.382
ANLÆGSAKTIVER.....		82.156.382
Udskudt skatteaktiv.....		624.258
Andre tilgodehavender.....		260.532
Tilgodehavender.....		884.790
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		884.790
AKTIVER.....		83.041.172

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.
Selskabskapital.....		10.000.000
Overført overskud.....		-2.213.871
EGENKAPITAL.....	3	7.786.129
Banklån.....		64.870.000
Deposita og forudbetalt husleje.....		2.201.557
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	67.071.557
Gæld til pengeinstitutter.....		7.711.404
Anden gæld.....		447.662
Periodeafgrænsningsposter.....		24.420
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.183.486
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		75.255.043
PASSIVER.....		83.041.172
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Ejerforhold	6	

NOTER

	2012/13 kr.	Note	
Skat af årets resultat		1	
Regulering af udskudt skat.....	-624.257		
	-624.257		
 Materielle anlægsaktiver		 2	
	Investeringsejen omme		
Kostpris 30. august 2012.....	0		
Tilgang.....	84.850.713		
Afgang.....	-2.694.331		
Kostpris 31. december 2013.....	82.156.382		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	 82.156.382		
 Egenkapital		 3	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	
		I alt	
Egenkapital 30. august 2012.....	500.000	0	500.000
Kapitalforhøjelse.....	9.500.000		9.500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.213.871	-2.213.871
 Egenkapital 31. december 2013.....	 10.000.000	 -2.213.871	 7.786.129
			2013 kr.
Selskabskapital 30. august 2012.....			500.000
14. september 2012, kapitalforhøjelse kontant.....			9.500.000
 Selskabskapital 31. december 2013.....			 10.000.000
 Selskabskapital			
Selskabskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 10.000.000 stk. a nom. 1 kr.....			10.000.000
			10.000.000

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/8 2012	31/12 2013	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Banklån.....	0	64.870.000	0	64.870.000	
Deposita og forudbetalt					
husleje.....	0	2.201.557	0	0	
	0	67.071.557	0	64.870.000	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 72.581 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 82.156 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 233 mio. kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					
 Ejerforhold					 6
Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:					
Herbo Holding ApS Sæbygårdsalle 9, Ougtvad 4291 Ruds Vedby					
Investeringselskabet af 28. februar 2012 ApS Herman Bangs Vej 17, Benløse 4100 Ringsted					
MATOS1 ApS Grevetoften 25 2670 Greve					
01 Invest S.a.r.l. Rue Jean Engling 2 L-1466 Luxembourg					
M.S. Invest 2012 ApS Nyhavn 69 1051 København K					
Jesper Ronald Petersen Chase House Oxshott, Surrey KT22 0HR					
Mads Ryum Larsen St Georges Hill Weybridge, Surrey, KT 13 ONA					