



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

AKTIESELSKABET VED BRØNDEN, KØBENHAVN

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. marts 2015

Niels Kornerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Aktieselskabet Ved Brønden, København c/o EK-Ejendomsadm. A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup
	Telefon: 43 26 56 11 Telefax: 43 26 56 00
	CVR-nr.: 29 89 26 28 Stiftet: 10. marts 1964 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Kornerup Jens Kornerup Hans Christensen Lars Byrgesen
Direktion	Jens Kornerup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Advokat	Advokatkontoret Fabritius Tegnagel & Heine St. Kogensgade 67 C 1264 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Aktieselskabet Ved Brønden, København.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2015

Direktion

Jens Kornerup

Bestyrelse

Niels Kornerup

Jens Kornerup

Hans Christensen

Lars Byrgesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Ved Brønden, København

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Ved Brønden, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 25. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet har haft udlejning af investeringsejendom (kontorlejemål m.v.) som selskabets hovedaktivitet. Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret og selskabet har således ikke længere nogen aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året afstået udlejningsejendommen, hvilket har påvirket resultatet negativt med et ejendomstab på 350.000 kr. Udlejningsaktiviteten har udviklet sig som forventet, og årets resultat efter skat udviser et overskud på 612.539.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes ingen aktivitet i selskabet fremover.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aktieselskabet Ved Brønden, København for 2014 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 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 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Driftsafkastet fastsættes med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Forrentningskrav fastsættes på grundlag af dels udviklingen i driftsafkastet og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab indregnes på overdragelsestidspunktet.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
NETTOOMSÆTNING		884.096	1.833.286
Andre driftsindtægter.....		690.959	304.881
Eksterne omkostninger.....		-503.487	-987.033
BRUTTORESULTAT		1.071.568	1.151.134
Personaleomkostninger.....	1	-50.000	-50.000
Andre driftsomkostninger.....		-350.000	0
Af- og nedskrivninger.....		0	-463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-5.999.537
DRIFTSRESULTAT		671.568	-4.898.866
Andre finansielle indtægter.....	2	141.497	136.211
Andre finansielle omkostninger.....		0	-82.705
RESULTAT FØR SKAT		813.065	-4.845.360
Skat af årets resultat.....	3	-200.526	1.275.736
ÅRETS RESULTAT		612.539	-3.569.624
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		612.539	-3.569.624
I ALT		612.539	-3.569.624

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		0	26.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	0	26.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		0	26.000.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		23.625.975	0
Andre tilgodehavender.....		73.123	20.828
Tilgodehavende selskabsskat.....		247.216	0
Tilgodehavender.....		23.946.314	20.828
Likvider.....		517.364	1.909.846
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		24.463.678	1.930.674
AKTIVER.....		24.463.678	27.930.674

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		23.860.447	23.247.908
EGENKAPITAL.....	5	24.360.447	23.747.908
Hensættelse til udskudt skat.....		0	2.546.854
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	2.546.854
Huslejedeposita, lejere.....		0	151.629
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	0	151.629
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	0	640.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.231	27.805
Selskabsskat.....		0	28.625
Anden gæld.....		70.000	247.310
Periodeafgrænsningsposter.....		0	540.372
Kortfristede gældsforpligtelser.....		103.231	1.484.283
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		103.231	1.635.912
PASSIVER.....		24.463.678	27.930.674
 Nærtstående parter	 7		
Ejerforhold	8		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Bestyrelses honorar.....	50.000	50.000	
	50.000	50.000	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	125.975	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	15.522	136.211	
	141.497	136.211	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.746.034	278.625	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.346	0	
Regulering af udskudt skat.....	-2.546.854	-1.554.361	
	200.526	-1.275.736	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		3.634.534	
Afgang.....		-3.634.534	
Kostpris 31. december 2014.....		0	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		22.559.563	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-22.559.563	
Opskrivninger 31. december 2014.....		0	
Afskrivninger 1. januar 2014.....		194.097	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-194.097	
Afskrivninger 31. december 2014.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		0	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	500.000	23.247.908	23.747.908
Forslag til årets resultatdisponering.....		612.539	612.539
Egenkapital 31. december 2014.....	500.000	23.860.447	24.360.447

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 10 stk. a nom. 500 kr.....	5.000	5.000
Aktier, 25 stk. a nom. 1.000 kr.....	25.000	25.000
Aktier, 94 stk. a nom. 5.000 kr.....	470.000	470.000
	500.000	500.000

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	6
Huslejedeposita, lejere.....	791.800	0	0	0	
	791.800	0	0	0	

Nærtstående parter **7**
 EK-Ejendomsadministration A/S, der indirekte ved personsammenfald er tilknyttet Initus A/S, administrerer selskabets ejendom. Assistenten er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold **8**
 Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Initus Finans ApS
 Paul Bergsøes Vej 18
 2600 Glostrup