



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**

**2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. maj 2013

---

Niels Kornerup

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Kornerup Niels Kornerup Klaus Meyer Dorte Meyer
<b>Direktion</b>	Jens Kornerup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2013

Direktion

\_\_\_\_\_  
Jens Kornerup

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Jens Kornerup

\_\_\_\_\_  
Niels Kornerup

\_\_\_\_\_  
Klaus Meyer

\_\_\_\_\_  
Dorte Meyer

## 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 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 9. april 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Rasborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendom til kontorlejemål.

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

Aktiviteten ved ejendomsudlejning har udviklet sig som forventet.

To af ejendommens etager har stået i tomgang hele regnskabsåret 2012. Det forventes at blive vanskeligt at udleje de ledige lejemål under de nuværende markedsforhold.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aktieselskabet Ved Brønden, København for 2012 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 fraga 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

### Nettoomsætning

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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af 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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

### 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	2012 kr.	2011 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>1.692.920</b>	<b>2.220.798</b>
Eksterne omkostninger.....		-423.520	-218.012
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>1.269.400</b>	<b>2.002.786</b>
Personaleomkostninger.....	1	-50.000	-50.000
Af- og nedskrivninger.....		-463	-463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		463	463
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.219.400</b>	<b>1.952.786</b>
Andre finansielle indtægter.....		57.356	19.599
Andre finansielle omkostninger.....		-121.060	-126.334
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.155.696</b>	<b>1.846.051</b>
Skat af årets resultat.....	2	-287.615	-465.366
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>868.081</b>	<b>1.380.685</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	500.000
Overført resultat.....		468.081	880.685
<b>I ALT</b> .....		<b>868.081</b>	<b>1.380.685</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		32.000.000	32.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	32.000.000	32.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		769	954
Tilgodehavender.....		769	954
Likvider.....		2.731.823	2.547.894
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.732.592</b>	<b>2.548.848</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.732.592</b>	<b>34.548.848</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		0	24.450.269
Overført overskud.....		26.817.532	1.899.182
Forslag til udbytte.....		400.000	500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>27.717.532</b>	<b>27.349.451</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.101.215	4.103.600
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.101.215</b>	<b>4.103.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		705.594	770.367
Gældsbreve.....		373.500	373.500
Huslejedeposita, lejere.....		720.574	702.102
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.799.668</b>	<b>1.845.969</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	45.123	41.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.526	3.853
Selskabsskat.....		290.000	467.750
Anden gæld.....		219.877	231.838
Periodeafgrænsningsposter.....		527.651	504.685
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.114.177</b>	<b>1.249.828</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.913.845</b>	<b>3.095.797</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.732.592</b>	<b>34.548.848</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

## NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Løn og gager.....	50.000	50.000			
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	290.000	467.750			
Regulering af udskudt skat.....	-2.385	-2.384			
	<b>287.615</b>	<b>465.366</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2012.....		3.634.534			
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>		<b>3.634.534</b>			
Opskrivninger 1. januar 2012.....		28.558.637			
Årets opskrivninger .....		463			
<b>Opskrivninger 31. december 2012.....</b>		<b>28.559.100</b>			
Afskrivninger 1. januar 2012.....		193.171			
Årets afskrivninger .....		463			
<b>Afskrivninger 31. december 2012.....</b>		<b>193.634</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>		<b>32.000.000</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	500.000	24.450.269	1.899.182	500.000	27.349.451
Betalt udbytte.....				-500.000	-500.000
Overførsel til/fra andre poster.		-24.450.269	24.450.269		
Forslag til årets resultatdisponering.....			468.081	400.000	868.081
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>500.000</b>		<b>0 26.817.532</b>	<b>400.000</b>	<b>27.717.532</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**NOTER**

				<b>Note</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	812.069	750.717	45.123	498.504
Gældsbreve.....	373.500	373.500	0	0
Huslejedeposita, lejere.....	702.102	720.574	0	0
	<b>1.887.671</b>	<b>1.844.791</b>	<b>45.123</b>	<b>498.504</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>6</b>
Selskabet har i regnskabsårene 2009 og 2010 afholdt udgifter til facaderenovering mv. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelser for de følgende 5 regnskabsår.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>7</b>
Der er tinglyst et ejerpantebrev stort kr. 150.000 kr. i selskabets ejendom. Pantebrevet, som er frit disponibelt, opbevares af administrator.				
 <b>Ejerforhold</b>				 <b>8</b>
EK-Ejendomsadministration A/S, der indirekte ved personsammenfald er tilknyttet Initus A/S, administrerer selskabets ejendom. Assistanzen er foregået på markedsmæssige vilkår.				
Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:				
Initus A/S				
Paul Bergsøes Vej 18				
2600 Glostrup				
Dorte Meyer				
Helletoftevej 15				
5953 Tranekær				
Lone Meyer				
Tårbæk Strandvej 91 B, st. th.				
2930 Klampenborg				
Klaus Meyer				
Nederste Torpenvej 13				
3050 Humlebæk				
Else Thorsen				
Skyttebjerg 75				
2850 Nærum				
Kirsten Meyer				
426 - 659 Clyde Avenue				
West Vancouver B.C., V7T 1C8, Canada				