



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

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2014

Niels Kornerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
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.....	12-14

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2014

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 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.

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.

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 14. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af en investeringsejendom med butikker og kontorlejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten ved ejendomsudlejning har udviklet sig som forventet.

To af ejendommens etager har stået i tomgang næsten hele regnskabsåret 2013. Det forventes at blive vanskeligt at udleje det ledige lejemål under de nuværende markedsforhold.

Årets resultat er påvirket af en væsentlig negativ værdiregulering på selskabets ejendom på ca. 6 mio. kr. Den underliggende ejendomsdrift har givet et positivt og tilfredsstillende resultat. Selskabets samlede resultat er ikke 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 2013 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 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 ejendommenes 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 anskaffelsesstidspunktet, tillægges anskaffessummen 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 salgsomkostninger 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.

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 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	2013 kr.	2012 kr.
NETTOOMSÆTNING		1.833.286	1.692.920
Eksterne omkostninger.....		-682.152	-423.520
BRUTTORESULTAT		1.151.134	1.269.400
Personaleomkostninger.....	1	-50.000	-50.000
Af- og nedskrivninger.....		-463	-463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.999.537	463
DRIFTSRESULTAT		-4.898.866	1.219.400
Andre finansielle indtægter.....		136.211	57.356
Andre finansielle omkostninger.....		-82.705	-121.060
RESULTAT FØR SKAT		-4.845.360	1.155.696
Skat af årets resultat.....	2	1.275.736	-287.615
ÅRETS RESULTAT		-3.569.624	868.081
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	400.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.569.624	468.081
I ALT		-3.569.624	868.081

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		26.000.000	32.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	26.000.000	32.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		26.000.000	32.000.000
Andre tilgodehavender.....		20.828	769
Tilgodehavender.....		20.828	769
Likvider.....		1.909.846	2.731.823
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.930.674	2.732.592
AKTIVER.....		27.930.674	34.732.592

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		23.247.908	26.817.532
Forslag til udbytte.....		0	400.000
EGENKAPITAL.....	4	23.747.908	27.717.532
Hensættelse til udskudt skat.....		2.546.854	4.101.215
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.546.854	4.101.215
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	705.594
Gældsbreve.....		0	373.500
Huslejedeposita, lejere.....		151.629	720.574
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	151.629	1.799.668
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	640.171	45.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.805	31.526
Selskabsskat.....		28.625	290.000
Anden gæld.....		247.310	219.877
Periodeafgrænsningsposter.....		540.372	527.651
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.484.283	1.114.177
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.635.912	2.913.845
PASSIVER.....		27.930.674	34.732.592
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Bestyrelses honorar.....	50.000	50.000	
	50.000	50.000	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	278.625	290.000	
Regulering af udskudt skat	-1.533.855	-2.385	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-20.506	0	
	-1.275.736	287.615	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013.....		3.634.534	
Kostpris 31. december 2013.....		3.634.534	
Opskrivninger 1. januar 2013.....		28.559.100	
Årets nedskrivninger		-5.999.537	
Opskrivninger 31. december 2013.....		22.559.563	
Afskrivninger 1. januar 2013.....		193.634	
Årets afskrivninger		463	
Afskrivninger 31. december 2013.....		194.097	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		26.000.000	

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	500.000	26.817.532	400.000	27.717.532
Betalt udbytte.....			-400.000	-400.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-3.569.624		-3.569.624
Egenkapital 31. december 2013.....	500.000	23.247.908	0	23.747.908

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2013 kr.	2012 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	5
----------------------------------------	----------

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	750.717	0	0	0
Gældsbreve.....	373.500	0	0	0
Huslejedeposita, lejere.....	720.574	791.800	640.171	0
	1.844.791	791.800	640.171	0

Eventualposter mv.	6
---------------------------	----------

Selskabet foretager løbende vedligeholdelse af ejendommen. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse for de følgende 5 regnskabsår efter udførelsen af de enkelte vedligeholdelsesarbejder. Pr. 31. december 2013 udgør eventualforpligtelsen tkr. 24.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
----------------------------------------------	----------

Der er tinglyst et ejerpantebrev stort kr. 150.000 i selskabets ejendom. Pantebrevet, som er frit disponibelt, opbevares af administrator.

NOTER**Note****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