

ApS Bregnerødvej

**Hambros Allé 1
2900 Hellerup**

CVR-nr. 17 79 76 97

Årsrapport for 2023

(30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. juni 2024

David Choleva
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ApS Bregnerødvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. juni 2024

Direktion

David Choleva

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ApS Bregnerødvej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS Bregnerødvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 25. juni 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Lunden
Statsautoriseret revisor
mne32209

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Bregnerødvej
Hambros Allé 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 17 79 76 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Gentofte

Direktion

David Choleva

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 5.693.385, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.103.911.

Strategien for udlejning af selskabets ejendom i Bregnerød er blev i 2022 tilpasset, og der er i 2023 indgået aftale om udlejning af en del af ejendommen og yderligere aftaler forventes indgået i 2024. Ændringen i strategien påvirkede i 2022 værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Ejendommen har stået tom i en årrække, og der er i året afholdt en række omkostninger til istandsættelse og ejendommen. De afholdte omkostninger i 2023 er udgiftsført.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttotab		-3.745.934	-1.136.421
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.600.000	16.072.208
Resultat før finansielle poster		-5.345.934	14.935.787
Finansielle indtægter		4.233	6
Finansielle omkostninger	3	-1.505.500	-1.162.462
Resultat før skat		-6.847.201	13.773.331
Skat af årets resultat	4	1.153.816	505.753
Årets resultat		<u>-5.693.385</u>	<u>14.279.084</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.693.385	14.279.084
		<u>-5.693.385</u>	<u>14.279.084</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme		45.400.000	47.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>56.053</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>45.456.053</u>	<u>47.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>45.456.053</u>	<u>47.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.381	0
Andre tilgodehavender		167.146	129.804
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.554.010	505.753
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.861</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.729.398</u>	<u>635.557</u>
Likvide beholdninger		<u>534.343</u>	<u>3.872</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.263.741</u>	<u>639.429</u>
Aktiver i alt		<u>47.719.794</u>	<u>47.639.429</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.903.911	7.597.296
Egenkapital		<u>2.103.911</u>	<u>7.797.296</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.849.179	16.295.850
Anden gæld		444.458	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>15.293.637</u>	<u>16.295.850</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.450.018	1.438.392
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.423	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		257.701	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.949.300	22.100.944
Anden gæld		613.804	6.947
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>30.322.246</u>	<u>23.546.283</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>45.615.883</u>	<u>39.842.133</u>
Passiver i alt		<u>47.719.794</u>	<u>47.639.429</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	7.597.296	7.797.296
Årets resultat	0	-5.693.385	-5.693.385
Egenkapital 31. december 2023	200.000	1.903.911	2.103.911

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kortfristede gæld overstiger omsætningsaktiverne. Selskabets moderselskab har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet for selskabets fortsatte drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en større ejendom beliggende i Bregnerød. Ejendommen er indrettet til kontorformål og har i en længere periode henstået uden lejere. I 2023 er indgået aftale om udlejning af en del af ejendommen og istandsættelse af ejendommen er påbegyndt.

Ved opgørelse af den indregnede værdi for ejendommen er der taget udgangspunkt i en forventet markedsleje.

Det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi for ejendommen afspejler ejendommens aktuelle markedsværdi ud fra dens nuværende status og indretning og med den iboende usikkerhed, der knytter sig til værdiansættelsen.

3 Finansielle omkostninger

	2023 DKK	2022 DKK
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.144.008	775.198
Andre finansielle omkostninger	361.492	387.264
	<u>1.505.500</u>	<u>1.162.462</u>

4 Skat af årets resultat

	2023 DKK	2022 DKK
Årets aktuelle skat	-1.154.369	-505.753
Regulering af skat vedrørende tidligere år	553	0
	<u>-1.153.816</u>	<u>-505.753</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>58.867.807</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>58.867.807</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-11.867.807
Årets værdireguleringer	<u>-1.600.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-13.467.807</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>45.400.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi er der anvendt en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens driftsbudget og pengestrømme for det kommende år. Pengestrømmene for ejendommen danner sammen et med individuelt fastsat afkastkrav basis for værdiansættelsen tillige med hensyntagen til tomgang for udlejede lokaler og forventede investeringer mv. Det anvendte afkastkrav er pr. 31. december 2023 fastsat til 6,75 % (2022: 6,75%).

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav fastsat til 6,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,25	6,75	7,25
Dagsværdi	49.800.000	45.400.000	41.600.000
Ændring i dagsværdi	4.400.000	0	-3.800.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.968.153	10.465.617
Mellem 1 og 5 år	5.881.026	5.830.233
Langfristet del	14.849.179	16.295.850
Inden for et år	1.450.018	1.438.392
	16.299.197	17.734.242
Anden gæld		
Efter 5 år	444.458	0
Langfristet del	444.458	0
Øvrig kortfristet anden gæld	613.804	6.947
Kortfristet del	613.804	6.947
	1.058.262	6.947

Noter

7 Eventualaktiver

Bogført værdi af prioritetsgæld t.kr.16.299 overstiger kursværdien pr. 31/12 2023 med t.kr. 2.528.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MC-Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.299, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 45.400.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MC-Group ApS

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Bregnerødvej for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommen drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisation sværdi.

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

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.