

**Ejendomsselskabet Briggen Marielundvej
ApS**

CVR-nr. 31065992

Roskildevej 22

2620 Albertslund

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.03.2016

Dirigent



Navn: Ann-Kristin Katalinic

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Briggen Marielundvej ApS
Roskildevej 22
2620 Albertslund

CVR-nr.: 31065992

Hjemsted: Registreret i Albertslund

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Ann-Kristin Katalinic
Carl Ola Mattias Orsmark
John Henrik Saxborn

Direktion

Carl Ola Mattias Orsmark

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Briggen Marielundvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 23.02.2016

Direktion

Carl Ola Mattias Orsmark

Bestyrelse

Ann-Kristin Katalinic

Carl Ola Mattias Orsmark

John Henrik Saxborn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Briggen Marielundvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Briggen Marielundvej ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23.02.2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


John Ladekarl
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje, udvikle og sælge fast ejendom i eget regi eller via datterselskaber samt aktivitet relateret til dette.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på i alt 1.121 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Selskabet er i regnskabsåret blevet overtaget af Briggen Danmark A/S. I den forbindelse har selskabet ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets ejendomme, således at selskabet følger den nye koncerns praksis herfor. Der henvises til beskrivelsen heraf i afsnittet om ændring af anvendt regnskabspraksis. Ændringen har ikke haft betydning for sammenligningstallene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med undtagelse af ændret praksis for måling af ejendomme.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med at selskabet pr. 9. januar 2015 er overtaget af Briggen Danmark A/S, har selskabet skiftet anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets ejendomme og den tilhørende gæld, således at selskabet følger koncernens praksis herfor. Tidligere blev selskabets ejendom behandlet som investeringsejendomme, som efter første indregning blev målt til dagsværdi svarende til værdien af ejendommen ved salg til uafhængig køber og med årlig regulering af dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen. Den tilhørende gæld blev ligeså dagsværdireguleret over selskabets resultatopgørelse.

Fra og med 1. januar 2015 følger selskabet den nye koncerns regnskabspraksis, hvor ejendomme optages under regnskabsposten grunde og bygninger og efter første indregning måles til kostpris med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger og nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Bygninger opskrives til dagsværdi i henhold til ÅRL § 41, såfremt dagsværdien overstiger den bogførte værdi. Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen og præsenteres som en bunden reserve.

Bygninger afskrives lineært over 50 år fra anskaffelsestidspunktet. Der afskrives ikke på grunde. Prioritetsgæld bliver fra samme dato indregnet til amortiseret kostpris.

Ejendommen er pr. 31. december 2014 optaget til dagsværdi på 29.728 t.kr. i henhold til selskabets tidligere regnskabspraksis. Ændringen af regnskabspraksis til kostpris minus af- og nedskrivninger med tilvalg af regulering til dagsværdi pr. 1. januar 2015 medfører, at den bogførte værdi er uændret på 29.728 t.kr. og sammensat af kostpris på ejendommen på 25.783 t.kr., af- og nedskrivninger på i alt 2.054 t.kr. og en opskrivning på i alt 5.998 t.kr.

Den tilhørende prioritetsgæld er pr. 31. december 2014 optaget til dagsværdi på 11.197 t.kr. i henhold til selskabets gamle regnskabspraksis. I tilknytning til Briggen Danmark A/S' overtagelse af selskabet blev det aftalt, prioritetsgælden skulle indfries, hvilket skete primo 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med ændring af regnskabspraksis har selskabets ledelse foretaget en revurdering af levetiden på ejendommen. Selskabets ledelse har fastlagt ejendommens levetid til 50 år og anvender den regnskabsmæssige værdi pr. 8. januar 2015 som den revurderede kostpris, hvorpå der afskrives uden anvendelse af scrapværdi. Da dette er foretaget i forbindelse med skift af regnskabspraksis, har dette ikke beløbsmæssig indvirkning for tidligere års aktiver, passiver samt finansielle stilling og resultat.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske virksomheder i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger med tilvalg af regulering til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar- gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Dagsværdiopgørelserne foretages og gennemføres med udgangspunkt i en 10 årige afkastmodel. Udgangs- punktet for vurderingen er en individuel vurdering af den enkelte ejendoms indtjening samt markedets afkast- krav.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af ned- skrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skattefor- pligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der sva- rer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles priori-

Anvendt regnskabspraksis

tetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.197.718	2.202
Af- og nedskrivninger	1	(505.974)	(728)
Driftsresultat		1.691.744	1.474
Andre finansielle indtægter	2	11.373	39
Andre finansielle omkostninger	3	(210.694)	(542)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.492.423	971
Skat af ordinært resultat	4	(371.826)	605
Årets resultat		<u>1.120.597</u>	<u>1.576</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.120.597</u>	<u>1.576</u>
		<u>1.120.597</u>	<u>1.576</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		29.221.567	29.727
Materielle anlægsaktiver	5	<u>29.221.567</u>	<u>29.727</u>
Anlægsaktiver		<u>29.221.567</u>	<u>29.727</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.114
Andre tilgodehavender		7.334	0
Tilgodehavender		<u>7.334</u>	<u>1.114</u>
Likvide beholdninger		<u>1.125.824</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.133.158</u>	<u>1.114</u>
Aktiver		<u><u>30.354.725</u></u>	<u><u>30.841</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Reserve for opskrivninger		4.588.240	0
Overført overskud eller underskud		5.427.185	8.895
Egenkapital		<u>10.140.425</u>	<u>9.020</u>
Udskudt skat		3.795.835	3.673
Hensatte forpligtelser		<u>3.795.835</u>	<u>3.673</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.372.900	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>13.372.900</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	11.197
Bankgæld		0	3.984
Deposita		2.333.594	2.334
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126	24
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.750	0
Skyldig selskabsskat		244.295	227
Anden gæld	7	460.800	382
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.045.565</u>	<u>18.148</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.418.465</u>	<u>18.148</u>
Passiver		<u>30.354.725</u>	<u>30.841</u>
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	8.894.828	9.019.828
Ændring i regnskabspraksis	0	4.588.240	(4.588.240)	0
Årets resultat	0	0	1.120.597	1.120.597
Egenkapital ultimo	125.000	4.588.240	5.427.185	10.140.425

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	505.974	728
	<u>505.974</u>	<u>728</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	11.373	39
	<u>11.373</u>	<u>39</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	196.645	0
Øvrige finansielle omkostninger	14.049	542
	<u>210.694</u>	<u>542</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	248.998	227
Ændring af udskudt skat	90.829	(832)
Regulering vedrørende tidligere år	31.999	0
	<u>371.826</u>	<u>(605)</u>

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		25.783.155
Kostpris ultimo		<u>25.783.155</u>
Ændring i anvendt regnskabspraksis		5.997.699
Opskrivninger ultimo		<u>5.997.699</u>
Af- og nedskrivninger primo		(2.053.313)
Årets afskrivninger		(505.974)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(2.559.287)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>29.221.567</u>
	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital		
Anparter	125	125.000
	<u>125</u>	<u>125.000</u>
	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
7. Anden gæld		
Moms og afgifter	321.449	379
Andre skyldige omkostninger	139.351	3
	<u>460.800</u>	<u>382</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår fra d. 9. januar 2015 i en dansk sambeskatning med Briggen Danmark A/S som administrationselskab. Frem til 8. januar 2015 indgik selskabet i en dansk sambeskatning med Friheden Development ApS. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for forpligtelser for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Briggen Danmark A/S, Roskildevej 22, 2620 Albertslund ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på denne.