



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

BIRKERØD HOLDING A/S
FREDERIKSBERG ALLÉ 18-20, 1820 FREDERIKSBERG C
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2016

Henrik Skriver

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Birkerød Holding A/S Frederiksberg Allé 18-20 1820 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 34 69 46 56 Stiftet: 30. august 2012 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Østerlin, formand Henrik Skriver Jan Henning Hansen
Direktion	Henrik Skriver
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K
Advokat	Hansen TaxLegal, Advokatfirma Havnegade 39 1058 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Birkerød Holding A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. maj 2016

Direktion

Henrik Skriver

Bestyrelse

Claus Østerlin
Formand

Henrik Skriver

Jan Henning Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Birkerød Holding A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Birkerød Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 10. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af en boliginvesteringsejendom beliggende på Stiholmsvej og Teglpporten i Birkerød.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 er der solgt 7 lejligheder. Selskabet har i forbindelse med salget opnået en samlet avance på 2.961 tkr. i forhold til den oprindelige anskaffelsessum på de afhændede lejligheder.

Udskudt skat er i året korrigeret med 1.483 tkr. vedrørende regnskabsåret for 2014, årets resultat er således påvirket negativt med 1.483 tkr. som følge af korrektionen.

Korrektionen skyldes, at der i årsrapporten for 2014 ikke var afsat udskudt skat vedrørende værdiregulering på investeringsejendomme.

Selskabet opnåede i 2015 et resultat på 289 tkr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende under hensyntagen til indregnet korrektion af skat, som oplyst ovenfor.

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 Birkerød Holding A/S for 2015 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 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

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på 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.

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

Gældsforpligtelser

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	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.530.031	2.904.047
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	6.740.036
DRIFTSRESULTAT		3.530.031	9.644.083
Andre finansielle indtægter.....		118	1.395
Andre finansielle omkostninger.....		-1.048.356	-1.845.160
RESULTAT FØR SKAT		2.481.793	7.800.318
Skat af årets resultat.....	1	-2.192.778	-233.261
ÅRETS RESULTAT		289.015	7.567.057
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		289.015	7.567.057
I ALT		289.015	7.567.057

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		68.270.543	85.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	68.270.543	85.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		68.270.543	85.000.000
Udskudte skatteaktiver.....		0	390.997
Andre tilgodehavender.....		177.973	427.551
Periodeafgrænsningsposter.....		1.874	0
Tilgodehavender.....		179.847	818.548
Likvide beholdninger.....		649.181	888.075
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		829.028	1.706.623
AKTIVER.....		69.099.571	86.706.623

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		10.000.000	10.000.000
Overført overskud.....		5.642.202	5.353.187
EGENKAPITAL.....	3	15.642.202	15.353.187
Hensættelse til udskudt skat.....		1.156.401	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.156.401	0
Banklån.....		49.209.423	61.520.000
Deposita og forudbetalt husleje.....		1.430.472	2.160.236
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	50.639.895	63.680.236
Gæld til pengeinstitutter.....		438.513	7.350.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		538.679	0
Selskabsskat.....		675.381	0
Anden gæld.....		8.500	276.694
Periodeafgrænsningsposter.....		0	46.409
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.661.073	7.673.200
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		52.300.968	71.353.436
PASSIVER.....		69.099.571	86.706.623
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	645.381	0	1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.482.808	0	
Regulering af udskudt skat.....	64.589	233.261	
	2.192.778	233.261	
 Materielle anlægsaktiver			
		Investeringsejen omme	2
Kostpris 1. januar 2015.....		78.259.964	
Afgang.....		-16.729.457	
Kostpris 31. december 2015.....		61.530.507	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		6.740.036	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		6.740.036	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		68.270.543	
 Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	10.000.000	5.353.187	15.353.187
Forslag til årets resultatdisponering.....		289.015	289.015
Egenkapital 31. december 2015.....	10.000.000	5.642.202	15.642.202
			2015 kr.
Selskabskapital 30. august 2012.....			500.000
14. september 2012, kapitalforhøjelse kontant.....			9.500.000
Selskabskapital 31. december 2015.....			10.000.000
Selskabskapital			
Selskabskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 10.000.000 stk. a nom. 1 kr.....	10.000.000		10.000.000
	10.000.000		10.000.000

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	61.520.000	49.209.423	0	45.568.000	
Deposita og forudbetalt husleje.....	2.160.236	1.430.472	0	0	
	63.680.236	50.639.895	0	45.568.000	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 49.648 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 69.587 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 233 mio. kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.