

ApS Bregnerødvej

**Hambros Allé 1
2900 Hellerup**

CVR-nr. 17 79 76 97

**Årsrapport for 2024
(31. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. juni 2025

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 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. juni 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 4. juni 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Lunden
Statsautoriseret revisor
mne32209

Mikkel Helsby
Statsautoriseret revisor
mne51051

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Bregnerødvej
Hambros Allé 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 17 79 76 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

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 2024 udviser et overskud på kr. 766.771, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 34.870.682.

I 2023 blev der indgået aftaler om udlejning af en del af ejendommen og i 2024 er der indgået yderligere lejeaftaler. Der forventes i 2025 udlejet yderligere lokaler i ejendommen.

Der er i regnskabsåret afholdt en række omkostninger til istandsættelse af ejendommen, de afholdte omkostninger 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>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttotab		-3.577.909	-3.745.934
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.300.000</u>	<u>-1.600.000</u>
Resultat før finansielle poster		722.091	-5.345.934
Finansielle indtægter		5.025	4.233
Finansielle omkostninger	3	<u>-956.897</u>	<u>-1.505.500</u>
Resultat før skat		-229.781	-6.847.201
Skat af årets resultat	4	<u>996.552</u>	<u>1.153.816</u>
Årets resultat		<u>766.771</u>	<u>-5.693.385</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>766.771</u>	<u>-5.693.385</u>
		<u>766.771</u>	<u>-5.693.385</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		49.700.000	45.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>56.053</u>	<u>56.053</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>49.756.053</u>	<u>45.456.053</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>49.756.053</u>	<u>45.456.053</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.381
Andre tilgodehavender		624.007	167.146
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.111.045	1.554.010
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>3.861</u>
Tilgodehavender		<u>1.735.052</u>	<u>1.729.398</u>
Likvide beholdninger		<u>116.259</u>	<u>534.343</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.851.311</u>	<u>2.263.741</u>
Aktiver i alt		<u><u>51.607.364</u></u>	<u><u>47.719.794</u></u>

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		34.670.682	1.903.911
Egenkapital		34.870.682	2.103.911
Gæld til realkreditinstitutter		13.390.752	14.849.179
Anden gæld		585.858	444.458
Langfristede gældsforpligtelser	6	13.976.610	15.293.637
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.461.736	1.450.018
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.396	51.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser		310.963	257.701
Gæld til tilknyttede virksomheder		779.947	27.949.300
Anden gæld		170.395	613.804
Periodeafgrænsningsposter		4.635	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.760.072	30.322.246
Gældsforpligtelser i alt		16.736.682	45.615.883
Passiver i alt		51.607.364	47.719.794
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	1.903.911	2.103.911
Årets resultat	0	766.771	766.771
Tilskud fra koncern	0	32.000.000	32.000.000
Egenkapital 31. december 2024	200.000	34.670.682	34.870.682

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. Der er nu indgået aftaler 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

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2024	2023
kr.	kr.
620.164	1.144.008
336.733	361.492
956.897	1.505.500

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

2024	2023
kr.	kr.
-996.552	-1.154.369
0	553
-996.552	-1.153.816

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	58.867.807
Kostpris 31. december 2024	58.867.807
Værdireguleringer 1. januar 2024	-13.467.807
Årets værdireguleringer	4.300.000
Værdireguleringer 31. december 2024	-9.167.807
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	49.700.000

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 uudlejede lokaler og forventede investeringer mv. Det anvendte afkastkrav er pr. 31. december 2024 fastsat til 6,75 % (2023: 6,75%).

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 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.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,25	6,75	7,25
Dagsværdi	54.800.000	49.756.053	45.400.000
Ændring i dagsværdi	5.043.947	0	-4.356.053

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2024	2023
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.458.586	8.968.153
Mellem 1 og 5 år	5.932.166	5.881.026
Langfristet del	13.390.752	14.849.179
Inden for et år	1.461.736	1.450.018
	14.852.488	16.299.197
Anden gæld		
Efter 5 år	585.858	444.458
Langfristet del	585.858	444.458
Øvrig kortfristet anden gæld	170.395	613.804
Kortfristet del	170.395	613.804
	756.253	1.058.262

Noter

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.852, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 49.756.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MC-Group ApS

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Bregnerødvej for 2024 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 2024 er aflagt i kr.

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.

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.

Noter

10 Anvendt regnskabspraksis

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 fratrasket 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.

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.

Noter

10 Anvendt regnskabspraksis

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 kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Noter

10 Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.