

Brogade 11 - 13, Køge ApS

Blokhushvej 3 A, 2791 Dragør

CVR-nr. 27 23 28 76

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019.

Hans Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Brogade 11 - 13, Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 29. maj 2019

Direktion

Hans Christiansen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Brogade 11 - 13, Køge ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brogade 11 - 13, Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 29. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brogade 11 - 13, Køge ApS Blokhusevej 3 A 2791 Dragør
	CVR-nr.: 27 23 28 76
	Hjemsted: Dragør
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Hans Christiansen, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Dattervirksomhed	Claus Christiansen Invest ApS, Dragør

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brogade 11 - 13, Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatning og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-6 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Brogade 11 - 13, Køge ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	845.712	999.542
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-287.077	-287.077
Driftsresultat	558.635	712.465
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-307.753	170.549
Andre finansielle indtægter	83.235	77.642
2 Øvrige finansielle omkostninger	-114.728	-146.577
Resultat før skat	219.389	814.079
3 Skat af årets resultat	-102.070	-127.498
Årets resultat	117.319	686.581
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	117.319	686.581
Disponeret i alt	117.319	686.581

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	11.653.860	11.893.008
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.215	138.144
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.744.075</u>	<u>12.031.152</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.750.227	1.729.814
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.750.227</u>	<u>1.729.814</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.494.302</u>	<u>13.760.966</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	267.687	110.000
Periodeafgrænsningsposter	8.630	7.831
Tilgodehavender i alt	<u>276.317</u>	<u>117.831</u>
Likvide beholdninger	<u>698.709</u>	<u>2.346.944</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>975.026</u>	<u>2.464.775</u>
Aktiver i alt	<u>14.469.328</u>	<u>16.225.741</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
7	Anpartskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	5.894.641	5.777.322
	Egenkapital i alt	<u>6.019.641</u>	<u>5.902.322</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.145.457	1.200.269
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.145.457</u>	<u>1.200.269</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	6.564.335	8.322.407
	Deposita	137.020	137.020
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.701.355</u>	<u>8.459.427</u>
	Gældsforpligtelser	300.000	350.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	114.205	77.849
	Selskabsskat	96.882	154.432
	Anden gæld	91.788	81.442
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>602.875</u>	<u>663.723</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.304.230</u>	<u>9.123.150</u>
	Passiver i alt	<u>14.469.328</u>	<u>16.225.741</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje ejendomme.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	114.728	146.577
	<u>114.728</u>	<u>146.577</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	156.882	179.432
Årets regulering af udskudt skat	-54.812	-54.813
Regulering skat tidligere år	0	2.879
	<u>102.070</u>	<u>127.498</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	15.480.232	15.480.231
Kostpris 31. december 2018	<u>15.480.232</u>	<u>15.480.231</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-3.587.223	-3.348.074
Årets afskrivninger	-239.149	-239.149
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-3.826.372</u>	<u>-3.587.223</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>11.653.860</u>	<u>11.893.008</u>

Noter

	31/12 2018	31/12 2017	
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris 1. januar 2018	282.860	232.860	
Tilgang i årets løb	0	50.000	
Kostpris 31. december 2018	282.860	282.860	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-144.716	-96.787	
Årets af-/nedskrivninger	-47.929	-47.929	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-192.645	-144.716	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	90.215	138.144	
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed			
Kostpris 1. januar 2018	3.576.558	3.402.979	
Tilgang i årets løb	328.166	173.579	
Kostpris 31. december 2018	3.904.724	3.576.558	
Nedskrivninger primo 1. januar 2018	-1.846.744	-2.017.293	
Årets opskrivninger	-307.753	170.549	
Nedskrivninger 31. december 2018	-2.154.497	-1.846.744	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.750.227	1.729.814	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Claus Christiansen Invest ApS, Dragør	100 %	1.750.227	-307.753
7. Anpartskapital			
Anpartskapital 1. januar 2018		125.000	125.000
		125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	5.777.322	5.090.741
Årets overførte overskud	<u>117.319</u>	<u>686.581</u>
	<u>5.894.641</u>	<u>5.777.322</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.864.335	8.672.407
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-300.000</u>	<u>-350.000</u>
	<u>6.564.335</u>	<u>8.322.407</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.864.335 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.653.860 kr.

Til sikkerhed for ejerforeningen Matr. nr. 23 i Tømmerup By, Tårnby er der tinglyst ejerpantebrev 20.000 kr. i selskabets ejerlejlighed.

11. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.