

# **Brogade 11 - 13, Køge ApS**

CVR-nr. 27 23 28 76

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2016..

---

**Hans Christiansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 8. juni 2016

### **Direktion**

Hans Christiansen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i Brogade 11 - 13, Køge ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Brogade 11 - 13, Køge ApS 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

København, den 8. juni 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Brogade 11 - 13, Køge ApS  
Blokhusevej 3 A  
2791 Dragør

CVR-nr.: 27 23 28 76  
Hjemsted: Hjemsted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

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.

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

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

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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>852.945</b>	<b>936.126</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-282.077	-250.077
<b>Driftsresultat</b>	<b>570.868</b>	<b>686.049</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	331.924	296.508
Andre finansielle indtægter	83.028	112.106
2 Andre finansielle omkostninger	-162.598	-280.935
<b>Resultat før skat</b>	<b>823.222</b>	<b>813.728</b>
3 Skat af årets resultat	-77.868	-113.774
<b>Årets resultat</b>	<b>745.354</b>	<b>699.954</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	95.000	0
Overføres til overført resultat	650.354	699.954
<b>Disponeret i alt</b>	<b>745.354</b>	<b>699.954</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	12.371.304	12.610.452
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	179.002	61.931
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.550.306</u>	<u>12.672.383</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.276.634	947.596
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.276.634</u>	<u>947.596</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.826.940</u></b>	<b><u>13.619.979</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	13.594	1.985
Tilgodehavender i alt	<u>13.594</u>	<u>1.985</u>
Likvide beholdninger	2.204.836	1.990.769
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.218.430</u></b>	<b><u>1.992.754</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.045.370</u></b>	<b><u>15.612.733</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Anpartskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	4.663.414	4.013.061
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	95.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.883.414</u></b>	<b><u>4.138.061</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.309.894	1.363.168
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.309.894</u></b>	<b><u>1.363.168</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	9.010.170	9.358.977
Deposita	154.462	154.462
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.164.632</u>	<u>9.513.439</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	325.233	295.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.877	62.021
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.806	3.582
Selskabsskat	110.771	135.116
Anden gæld	177.743	102.346
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>687.430</u>	<u>598.065</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.852.062</u></b>	<b><u>10.111.504</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.045.370</u></b>	<b><u>15.612.733</u></b>

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, drive og udleje ejendomme.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	162.598	280.935
	<b><u>162.598</u></b>	<b><u>280.935</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	144.995	133.991
Årets regulering af udskudt skat	-53.274	-20.217
Skatteværdi af udnyttet underskud dattervirksomhed	-13.853	0
	<b><u>77.868</u></b>	<b><u>113.774</u></b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	15.480.230	15.480.229
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>15.480.230</u></b>	<b><u>15.480.229</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-2.869.777	-2.630.628
Årets afskrivninger	-239.149	-239.149
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-3.108.926</u></b>	<b><u>-2.869.777</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>12.371.304</u></b>	<b><u>12.610.452</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris 1. januar 2015	72.860	0	
Tilgang i årets løb	<u>160.000</u>	<u>72.860</u>	
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>232.860</u></b>	<b><u>72.860</u></b>	
Nedskrivninger 1. januar 2015	-10.929	0	
Årets af-/nedskrivninger	<u>-42.929</u>	<u>-10.929</u>	
<b>Nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-53.858</u></b>	<b><u>-10.929</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>179.002</u></b>	<b><u>61.931</u></b>	
<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>			
Kostpris 1. januar 2015	3.252.511	3.074.901	
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>177.610</u>	
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>3.252.511</u></b>	<b><u>3.252.511</u></b>	
Nedskrivninger primo 1. januar 2015	-2.304.915	-2.601.423	
Årets opskrivninger	<u>329.038</u>	<u>296.508</u>	
<b>Nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-1.975.877</u></b>	<b><u>-2.304.915</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>1.276.634</u></b>	<b><u>947.596</u></b>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Claus Christiansen Invest ApS, Dragør	100 %	1.276.635	331.924
<b>7. Anpartskapital</b>			
Anpartskapital 1. januar 2015		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
		<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	4.013.060	3.313.107
Årets overførte overskud	<u>650.354</u>	<u>699.954</u>
	<b><u>4.663.414</u></b>	<b><u>4.013.061</u></b>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>95.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>95.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, kr. 2.350.000	2.206.786	2.288.279
Nykredit, kr. 3.433.000	2.685.617	2.922.698
Nykredit, kr. 4.443.000	<u>4.443.000</u>	<u>4.443.000</u>
	9.335.403	9.653.977
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-325.233</u>	<u>-295.000</u>
	<b><u>9.010.170</u></b>	<b><u>9.358.977</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.635.170</u>	<u>7.960.403</u>

Der er udenfor købesummen tinglyst pantebrev oprindelig t.kr. 3.070, hvor kursværdien pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 3.451 i grunde og bygninger. Gælden vedrører indeksslån hvortil der ydes fuld offentlig støtte.

**11. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	325.233	7.635.170	9.335.403	9.653.977
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>154.462</u>	<u>154.462</u>
	<b><u>325.233</u></b>	<b><u>7.635.170</u></b>	<b><u>9.489.865</u></b>	<b><u>9.808.439</u></b>



## **Noter**

---

### **12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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