

# **Brogade 11 - 13, Køge ApS**

**Blokhushvej 3 A, 2791 Dragør**

**CVR-nr. 27 23 28 76**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2020.

---

**Hans Christiansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 29. maj 2020

### **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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Anders Holmgaard Christiansen**

statsautoriseret revisor  
mne34111

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Brogade 11 - 13, Køge ApS Blokhusevej 3 A 2791 Dragør
	CVR-nr.: 27 23 28 76
	Hjemsted: Dragør
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Hans Christiansen, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Dattervirksomhed</b>	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.

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 administration, lokaler og tab på debitorer.

### **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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 administrationselskab 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 salgsmkostninger 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 nominal 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.

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>803.861</b>	<b>845.712</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-287.077	-287.077
<b>Driftsresultat</b>	<b>516.784</b>	<b>558.635</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	473.764	-307.753
Andre finansielle indtægter	79.873	83.235
2 Øvrige finansielle omkostninger	-91.090	-114.728
<b>Resultat før skat</b>	<b>979.331</b>	<b>219.389</b>
3 Skat af årets resultat	-150.986	-102.070
<b>Årets resultat</b>	<b>828.345</b>	<b>117.319</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	90.000	0
Udbytte for regnskabsåret	90.000	0
Overføres til overført resultat	648.345	117.319
<b>Disponeret i alt</b>	<b>828.345</b>	<b>117.319</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	11.414.712	11.653.861
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.286	90.215
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.456.998</u>	<u>11.744.076</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.382.422	1.750.227
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.382.422</u>	<u>1.750.227</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.839.420</u></b>	<b><u>13.494.303</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	164.111	267.687
Periodeafgrænsningsposter	7.238	8.629
Tilgodehavender i alt	<u>171.349</u>	<u>276.316</u>
Likvide beholdninger	942.264	698.709
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.113.613</u></b>	<b><u>975.025</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.953.033</u></b>	<b><u>14.469.328</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
7 Anpartskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	6.542.986	5.894.641
Foreslået udbytte for regnskabsåret	90.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.757.986</b>	<b>6.019.641</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.143.257	1.145.457
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.143.257</b>	<b>1.145.457</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	6.256.438	6.564.335
Deposita	137.020	137.020
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.393.458	6.701.355
Kortfristet del af langfristet gæld	306.000	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	124.146	114.205
Gæld til tilknyttede virksomheder	67.165	0
Selskabsskat	83.186	96.882
Anden gæld	77.835	91.788
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	658.332	602.875
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.051.790</b>	<b>7.304.230</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.953.033</b>	<b>14.469.328</b>

**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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	91.090	114.728
	<b><u>91.090</u></b>	<b><u>114.728</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	153.186	156.882
Årets regulering af udskudt skat	-2.200	-54.812
	<b><u>150.986</u></b>	<b><u>102.070</u></b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	15.480.233	15.480.233
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>15.480.233</u></b>	<b><u>15.480.233</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-3.826.372	-3.587.223
Årets afskrivninger	-239.149	-239.149
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b><u>-4.065.521</u></b>	<b><u>-3.826.372</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>11.414.712</u></b>	<b><u>11.653.861</u></b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2019	282.860	282.860
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>282.860</u></b>	<b><u>282.860</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-192.645	-144.716
Årets af-/nedskrivninger	-47.929	-47.929
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b><u>-240.574</u></b>	<b><u>-192.645</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>42.286</u></b>	<b><u>90.215</u></b>

## Noter

	31/12 2019	31/12 2018	
<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>			
Kostpris 1. januar 2019	3.904.724	3.576.558	
Tilgang i årets løb	158.431	328.166	
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>4.063.155</b>	<b>3.904.724</b>	
Nedskrivninger primo 1. januar 2019	-2.154.497	-1.846.744	
Årets opskrivninger	473.764	-307.753	
<b>Nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-1.680.733</b>	<b>-2.154.497</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>2.382.422</b>	<b>1.750.227</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 %	2.382.422	473.764
<b>7. Anpartskapital</b>			
Anpartskapital 1. januar 2019		125.000	125.000
		<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>8. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar 2019		5.894.641	5.777.322
Årets overførte overskud		648.345	117.319
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		90.000	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		-90.000	0
		<b>6.542.986</b>	<b>5.894.641</b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		6.562.438	6.864.335
Heraf forfalder inden for 1 år		-306.000	-300.000
		<b>6.256.438</b>	<b>6.564.335</b>

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.562.438 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.414.712 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.