

*Ejendomsselskabet Bryggen Aps
løngangstræde 21
1468 København K*

CVR-nr: 28 12 97 77

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/4 2017

____Søren Nissen_____
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Bryggen Aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20 /4 2017

Direktion

Søren Nissen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bryggen Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bryggen Aps for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Valby, den 20 / 4 2017

LB Revision
v/Lene Eiberg Becker
CVR-nr.: 14047107

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet Bryggen Aps
løngangstræde 21
1468 København K

Telefon: 26 22 22 34

CVR-nr.: 28 12 97 77

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Kundenr.: 6570

Revisor

LB Revision
v/Lene Eiberg Becker
Clara Pontoppidans Vej 6 4. th
2500 Valby

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
20. april 2017 kl. 14,30
på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bryggen Aps for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
1 Nettoomsætning	195.000	195.000
2 Ejendoms omkostninger	-45.475	-41.830
3 Andre eksterne omkostninger	-10.387	-11.627
BRUTTORESULTAT	139.138	141.543
4 Andre finansielle omkostninger	-32.116	-31.026
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	107.022	110.517
ÅRETS RESULTAT	107.022	110.517
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	107.022	110.517
DISPONERET I ALT	107.022	110.517

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
5 Grunde og bygninger.....	4.908.056	4.908.056
Materielle anlægsaktiver	4.908.056	4.908.056
ANLÆGSAKTIVER	4.908.056	4.908.056
6 Likvide beholdninger	26.185	16.164
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	26.185	16.164
AKTIVER.....	4.934.241	4.924.220

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	134.054	134.054
Overført resultat	583.243	476.221
7 EGENKAPITAL	717.297	610.275
Prioritetsgæld	1.731.029	1.808.030
8 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.731.029	1.808.030
9 Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.000	70.000
10 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.415.915	2.435.915
Kortfristede gældsforpligtelser	2.485.915	2.505.915
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.216.944	4.313.945
PASSIVER	4.934.241	4.924.220

NOTER

	2016	2015
1 Nettoomsætning		
Lejeindtægter.....	195.000	195.000
Nettoomsætning i alt	195.000	195.000
2 Ejendoms omkostninger		
Ejendomsskat	12.568	9.138
Vedligeholdelse.....	0	1.456
Fællesudgifter.....	30.707	29.161
Antenne	2.200	2.075
Ejendoms omkostninger i alt.....	45.475	41.830
3 Andre eksterne omkostninger		
Småanskaffelser	80	0
Telefon	4.682	6.244
Porto	0	945
Revisorhonorar.....	5.625	4.438
Andre eksterne omkostninger i alt.....	10.387	11.627
4 Andre finansielle omkostninger		
Gebyrer mv.....	3.348	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	28.768	31.026
Andre finansielle omkostninger i alt.....	32.116	31.026

NOTER

			Grunde og bygninger
5 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....			4.599.681
Tilgang i årets løb.....			250.000
			<hr/>
Kostpris 31. december 2016			4.849.681
			<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....			58.375
			<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016			58.375
			<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....			<u><u>4.908.056</u></u>
		2016	2015
6 Likvide beholdninger			
Pengeinstitutter.....		26.185	16.164
		<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger i alt.....		<u><u>26.185</u></u>	<u><u>16.164</u></u>
		Primo	Ultimo
		Forslag til resultatdisponer- ing	
7 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	134.054	0	134.054
Overført resultat	476.221	107.022	583.243
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u><u>610.275</u></u>	<u><u>107.022</u></u>	<u><u>717.297</u></u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.808.031	1.731.029	0
	<u>1.808.031</u>	<u>1.731.029</u>	<u>0</u>
9 Leverandører af varer og tjenesteydelser		2016	2015
Husleje depositum		65.000	65.000
Revisorhonorar		5.000	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....		<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
10 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse			
Gæld, hovedaktionær/anpartshaver		2.415.915	2.435.915
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....		<u>2.415.915</u>	<u>2.435.915</u>