

**Bryggergårdens Ejendoms ApS**

**Algade 15**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 31 58 06 92**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. juni 2016



Kirsten Skjerbek

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Bryggergårdens Ejendoms ApS  
Algade 15  
4000 Roskilde

Telefon: +45 46 35 01 23  
Hjemstedskommune: Roskilde  
CVR-nummer: 31 58 06 92  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning af ejendomme.

### Direktion

Peter Thomas Larsen

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S  
Stændertorvet, 5  
4000 Roskilde

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Bryggergårdens Ejendoms ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 25. maj 2016

**Direktionen:**



Peter Thomas Larsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Bryggergårdens Ejendoms ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bryggergårdens Ejendoms ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 25. maj 2016

**Dansk Revision Roskilde**

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

  
Dan Rasmus Petersen

Partner, Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Nettoomsætning indregnes excl. eventuel Moms.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder udgifter vedrørende opsat vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	100 år
-----------	--------

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.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Deposita måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

## Anvendt regnskabspraksis

---

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.608.389</b>	<b>2.584</b>
1	Personaleomkostninger	-589.954	-508
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-196.962	-194
	Andre driftsomkostninger	-443.478	-373
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.377.996</b>	<b>1.509</b>
	Finansielle indtægter	13	0
2	Finansielle omkostninger	-580.429	-600
	<b>Resultat før skat</b>	<b>797.579</b>	<b>909</b>
3	Skat af årets resultat	-192.141	-207
	<b>Årets resultat</b>	<b>605.438</b>	<b>702</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	500.000	600
	Overført resultat	105.438	102
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>605.438</b>	<b>702</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
4	Grunde og bygninger	26.803.825	26.705
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>26.803.825</b>	<b>26.705</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.803.825</b>	<b>26.705</b>
	Tilgodehavende tjenesteydelser	0	1
	Tilgodehavende skat	0	14
	Andre tilgodehavender	22.609	82
	Periodeafgrænsningsposter	51.020	47
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>73.629</b>	<b>144</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>73.629</b>	<b>144</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.877.455</b>	<b>26.849</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	4.367.918	4.262
	Foreslået udbytte	500.000	600
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.992.918</b>	<b>4.987</b>
	Hensættelser til udskudt skat	836.873	872
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>836.873</b>	<b>872</b>
	Kreditinstitutter	18.574.207	18.896
	Deposita	846.889	796
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.421.096</b>	<b>19.692</b>
	Varmeregnskab	9.653	1
	Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	315.000	300
	Kreditinstitutter	157.828	265
	Forudbetalinger	49.463	57
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.676	138
	Gæld til associerede virksomheder	600.000	300
	Selskabsskat	147.812	0
	Anden gæld	240.136	237
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.626.567</b>	<b>1.297</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>21.884.536</b>	<b>21.861</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.877.455</b>	<b>26.849</b>
7	Hovedaktivitet		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014			
	DKK	1.000 DKK			
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Løn og gager	576.436	498		
	Andre omkostninger til social sikring	12.627	10		
	Øvrige personaleomkostninger	891	0		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>589.954</b>	<b>508</b>		
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Andre finansielle omkostninger	580.429	600		
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>580.429</b>	<b>600</b>		
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat	225.812	65		
	Regulering af udskudt skat	-34.785	142		
	Regulering af tidl. års skat	1.114	0		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>192.141</b>	<b>207</b>		
<b>4</b>	<b>Grunde og bygninger</b>				
	Kostpris 1. januar	27.938.580	27.405		
	Tilgang i årets løb	295.978	534		
	Kostpris 31. december	28.234.559	27.939		
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.233.771	-1.040		
	Årets af- og nedskrivninger	-196.962	-194		
	Afskrivninger 31. december	-1.430.733	-1.234		
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>26.803.825</b>	<b>26.705</b>		
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>				
	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	125	4.262	600	4.987
	Udbetalt udbytte	0	0	-600	-600
	Årets resultat	0	105	500	605
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>4.368</b>	<b>500</b>	<b>4.993</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>Noter</b>	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	17.500.000	17.700
<b>7 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning af ejendomme.		
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 19.851.000.		
Herudover er der ikke afgivet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		