

---

# ***Bryggen Invest ApS***

Rundholtsvej 33, 2300 København S

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 32 31 76 50

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /4 2016

Michael Severin  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsregnskabet	7
Regnskabspraksis	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bryggen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2016

## Direktion

Michael Severin

Søren Meldgaard Jepsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bryggen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bryggen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Trekantområdet, den 1. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Bryggen Invest ApS  
Rundholtsvej 33  
2300 København S

CVR-nr.: 32 31 76 50  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. marts 2013  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Michael Severin  
Søren Meldgaard Jepsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>337.717</b>	<b>134.891</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-84.478	-35.887
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>253.239</b>	<b>99.004</b>
Finansielle indtægter		0	4.151
Finansielle omkostninger		-208.959	-87.308
<b>Resultat før skat</b>		<b>44.280</b>	<b>15.847</b>
Skat af årets resultat	2	-38.398	-5.902
<b>Årets resultat</b>		<b>5.882</b>	<b>9.945</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.882	9.945
		<b>5.882</b>	<b>9.945</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		8.327.435	8.411.913
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>8.327.435</b>	<b>8.411.913</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.327.435</b>	<b>8.411.913</b>
Udskudt skatteaktiv		0	7.895
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>7.895</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>137.440</b>	<b>94.254</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>137.440</b>	<b>102.149</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.464.875</b>	<b>8.514.062</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-16.427	-22.309
<b>Egenkapital</b>	4	<b>63.573</b>	<b>57.691</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.846.392	6.037.569
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.846.392</b>	<b>6.037.569</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	191.175	189.793
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	7.525
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.175.634	2.065.000
Selskabsskat		30.503	6.199
Anden gæld		113.598	112.785
Periodeafgrænsningsposter		39.000	37.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.554.910</b>	<b>2.418.802</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.401.302</b>	<b>8.456.371</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.464.875</b>	<b>8.514.062</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	30.503	6.199
Årets udskudte skat	7.895	-297
	<b>38.398</b>	<b>5.902</b>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	8.447.800
Kostpris 31. december	8.447.800
Ned- og afskrivninger 1. januar	35.887
Årets afskrivninger	84.478
Ned- og afskrivninger 31. december	120.365
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.327.435</b>
Afskrives over	50 år

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-22.309	57.691
Årets resultat	0	5.882	5.882
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>-16.427</b>	<b>63.573</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.067.415	5.356.736
Mellem 1 og 5 år	778.977	680.833
Langfristet del	<u>5.846.392</u>	<u>6.037.569</u>
Inden for 1 år	<u>191.175</u>	<u>189.793</u>
	<b><u>6.037.567</u></b>	<b><u>6.227.362</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.327.435	8.411.913
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:

Hæftelse på i alt TDKK 85, der giver pant i bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.327.435	8.411.913
--	-----------	-----------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bryggen Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.