Bryggen Invest ApS

Rundholtsvej 33, 2300 København S

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 32 31 76 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/3 2019

Søren Meldgaard Jepsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsregnskabet	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2019

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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 IESBA's etiske 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 28. marts 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne9867

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: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Direktion	Michael Severin Søren Meldgaard Jepsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**530.842**	**385.230**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-123.586	-97.288
Resultat før finansielle poster		**407.256**	**287.942**
Finansielle indtægter		0	7.687
Finansielle omkostninger		-287.247	-260.905
Resultat før skat		**120.009**	**34.724**
Skat af årets resultat	2	-7.805	-29.502
Årets resultat		**112.204**	**5.222**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	112.204	5.222
	112.204	**5.222**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		11.864.504	11.988.090
Materielle anlægsaktiver	3	**11.864.504**	**11.988.090**
Anlægsaktiver		**11.864.504**	**11.988.090**
Andre tilgodehavender		2.595	0
Udskudt skatteaktiv		239.959	0
Tilgodehavender		**242.554**	**0**
Likvide beholdninger	4	**5.233.023**	**230.684**
Omsætningsaktiver		**5.475.577**	**230.684**
Aktiver		**17.340.081**	**12.218.774**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		134.185	21.981
Egenkapital	5	**214.185**	**101.981**
Gæld til realkreditinstitutter		5.636.535	8.076.141
Langfristede gældsforpligtelser	6	**5.636.535**	**8.076.141**
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.471.058	327.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.647.694	3.470.772
Selskabsskat		237.764	29.502
Anden gæld		5.083.595	146.915
Periodeafgrænsningsposter		39.250	55.750
Kortfristede gældsforpligtelser		**11.489.361**	**4.040.652**
Gældsforpligtelser		**17.125.896**	**12.116.793**
Passiver		**17.340.081**	**12.218.774**
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

2 Skat af årets resultat

	2018	2017
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	247.764	29.502
Årets udskudte skat	-239.959	0
	7.805	**29.502**

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	12.290.220
Kostpris 31. december	12.290.220
Ned- og afskrivninger 1. januar	302.130
Årets afskrivninger	123.586
Ned- og afskrivninger 31. december	425.716
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**11.864.504**
Afskrives over	50 år

Noter til årsregnskabet

4 Likvide beholdninger

Indestående på deponeringskonto vedrører forudbetaling for salg af anlægsaktiver.

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	21.981	101.981
Årets resultat	0	112.204	112.204
Egenkapital 31. december	**80.000**	**134.185**	**214.185**

6 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:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.845.374	6.949.950
Mellem 1 og 5 år	791.161	1.126.191
Langfristet del	5.636.535	8.076.141
Inden for 1 år	2.471.058	327.713
	8.107.593	**8.403.854**

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.864.504	11.988.090
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger: Hæftelse på i alt TDKK 125, der giver pant i bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	11.864.504	11.988.090

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bryggen Invest ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Noter til årsregnskabet

8 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 renteomkostning 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 nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

8 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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