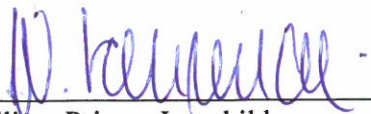


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7. juni 2016

Dirigent



William Prieme Langkilde



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

Brogården Køge ApS

Brogade 17 D

4600 Køge

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Kundenr. 2281
Regnskabsår nr. 6
CVR-nr. 33 05 91 16

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors erklæringer	side 4 - 5
Ledelsesberetning	side 6
Anvendt regskabspraksis	side 7 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2015 til 31. december 2015	side 11
Balance pr. 31. december 2015	side 12 - 13
Noter	side 14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Brogården Køge ApS
Brogade 17 D
4600 Køge

CVR-nr.: 33 05 91 16
Stiftet: 24. juni 2010
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

William Prieme Langkilde

Revisor

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Torvet 30, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Brogården Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

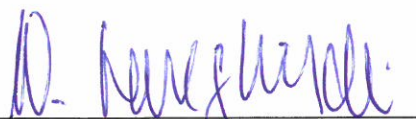
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. juni 2016

Direktion:



William Prieme Langkilde

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brogården Køge ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brogården Køge ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 vor revision 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

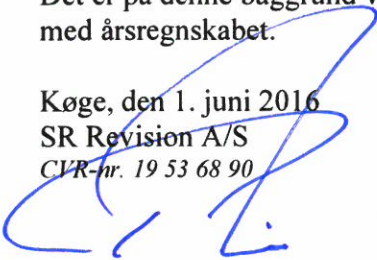
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 1. juni 2016

SR Revision A/S

CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i regnskabsåret 2015

Årets resultat udgør kr. 1.161.615,-.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 32.512.222,- og en egenkapital på kr. 4.155.071,-.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016

Det forventes at selskabet vil generere overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brogården Køge ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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, som 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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 samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 23,5%.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Den anvendte målemetode til opgørelse af dagsværdi er den afkastbaserede metode med en rentesats på 6%.

Tilgodehavender

Debitorerne måles til kostpris. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted til nettorealisationssværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationssværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	1.506.659	1.579.174	
Finansielle indtægter	785.769	143.327	1
Finansielle omkostninger	<u>-806.248</u>	<u>-3.014.157</u>	
Ordinært resultat før skat	1.486.180	-1.291.656	
Skat af årets resultat	<u>-324.565</u>	<u>284.111</u>	2
Årets resultat	<u>1.161.615</u>	<u>-1.007.545</u>	
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>1.161.615</u>	<u>-1.007.545</u>	
I alt	<u>1.161.615</u>	<u>-1.007.545</u>	

Balance pr. 31. december**Aktiver**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	26.400.000	26.400.000	
I alt	26.400.000	26.400.000	
Anlægsaktiver i alt	26.400.000	26.400.000	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.852	4.240	
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	6.089.819	3.467.854	
Andre tilgodehavender	6.666	6.666	
Periodeafgrænsningsposter	10.885	8.953	
I alt	6.112.222	3.487.713	
Omsætningsaktiver i alt	6.112.222	3.487.713	
Aktiver i alt	32.512.222	29.887.713	

Balance pr. 31. december**Passiver**

	2015	2014	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	125.000	125.000	
I alt	125.000	125.000	
Overført resultat			
Overført fra tidligere år	2.868.456	3.876.002	
Årets resultat	1.161.615	-1.007.545	
I alt	4.030.071	2.868.457	
Egenkapital i alt	4.155.071	2.993.457	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	4.599.100	4.274.535	
I alt	4.599.100	4.274.535	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	22.015.789	20.648.742	3
I alt	22.015.789	20.648.742	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	302.000	407.000	
Kreditinstitutter i øvrigt	507.921	561.852	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.045	17.492	
Anden gæld	905.296	984.635	
I alt	1.742.262	1.970.979	
Gældforpligtelser i alt	23.758.051	22.619.721	
Passiver i alt	32.512.222	29.887.713	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Eventualposter			5

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Note 1 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	171.964	106.239
Andre finansielle indtægter	<u>613.805</u>	<u>37.088</u>
I alt	<u>785.769</u>	<u>143.327</u>
Note 2 Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>324.565</u>	<u>-284.111</u>
Årets skat	<u>324.565</u>	<u>-284.111</u>

Note 3 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 16,4 mio. til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 235a, Køge Bygrunde, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 17,9 mio. Der er endvidere for mellemværende med Jyske Bank håndpantset ejerpantebrev stort kr. 10 mio. med pant i samme ejendom.

Note 5 Eventualposter

Selskabet har stillet kaution for søsterselskaber og moderselskabets mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte med andre helejede selskaber i sambeskatningen. Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært og begrænset til ejerandelen.