
Ejendomsselskabet Brage ApS

Bragesvej 5, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 17 03 80 87

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/5 2018

Michael Rene Lundbech
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Brage ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 24. maj 2018

Direktion

Michael Rene Lundbech

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Brage ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brage ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 24. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Brage ApS
Bragesvej 5
4100 Ringsted

CVR-nr.: 17 03 80 87
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Ringsted

Direktion

Michael Rene Lundbech

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		635.005	633.625
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-125.374	-125.374
Resultat før finansielle poster		509.631	508.251
Finansielle indtægter	2	0	26.784
Finansielle omkostninger		-143.648	-177.951
Resultat før skat		365.983	357.084
Skat af årets resultat	3	-80.202	-78.567
Årets resultat		285.781	278.517

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	148.382	532.572
Overført resultat	137.399	-254.055
	285.781	278.517

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		6.291.199	6.416.573
Materielle anlægsaktiver	4	6.291.199	6.416.573
Anlægsaktiver		6.291.199	6.416.573
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		148.582	596.676
Tilgodehavender		148.582	596.676
Likvide beholdninger		8.362	23.914
Omsætningsaktiver		156.944	620.590
Aktiver		6.448.143	7.037.163

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		904.853	915.136
Overført resultat		262.823	115.141
Foreslået udbytte for regnskabsåret		148.382	532.572
Egenkapital		1.516.058	1.762.849
Hensættelse til udskudt skat		756.817	777.793
Hensatte forpligtelser		756.817	777.793
Gæld til realkreditinstitutter		3.476.921	3.667.219
Kreditinstitutter		81.419	268.134
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.558.340	3.935.353
Gæld til realkreditinstitutter	5	188.047	185.797
Kreditinstitutter	5	162.151	155.436
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.242	0
Selskabsskat		101.178	99.242
Anden gæld		121.310	120.693
Kortfristede gældsforpligtelser		616.928	561.168
Gældsforpligtelser		4.175.268	4.496.521
Passiver		6.448.143	7.037.163
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	915.136	115.141	532.572	1.762.849
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-532.572	-532.572
Årets af- og nedskrivning	0	-10.283	10.283	0	0
Årets resultat	0	0	137.399	148.382	285.781
Egenkapital 31. december	200.000	904.853	262.823	148.382	1.516.058

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af selskabets ejendom

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

	2017 DKK	2016 DKK
	0	26.784
	0	26.784

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

101.178

99.242

Årets udskudte skat

-20.976

-20.675

80.202

78.567

4 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar

Grunde og byg-
ninger
DKK

7.665.508

Kostpris 31. december

7.665.508

Opskrivninger 1. januar

1.318.260

Opskrivninger 31. december

1.318.260

Ned- og afskrivninger 1. januar

2.567.195

Årets afskrivninger

125.374

Ned- og afskrivninger 31. december

2.692.569

Regnskabsmæssig værdi 31. december

6.291.199

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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.724.731	2.924.031
Mellem 1 og 5 år	752.190	743.188
Langfristet del	<u>3.476.921</u>	<u>3.667.219</u>
Inden for 1 år	<u>188.047</u>	<u>185.797</u>
	<u>3.664.968</u>	<u>3.853.016</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>81.419</u>	<u>268.134</u>
Langfristet del	81.419	268.134
Inden for 1 år	<u>162.151</u>	<u>155.436</u>
	<u>243.570</u>	<u>423.570</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>6.291.199</u>	<u>6.416.573</u>

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet pant i ejendom overfor pengeinstitut op til TDKK 4.200. Pantet dækker tillige eventuelt mellemværende mellem søsterselskabet Michael Lundbeck A/S og pengeinstitut.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Michael Lundbeck Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brage ApS for 2017 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 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

7 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Efter første indregning måles grunde og bygninger til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	20-50 år
------------------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.