

---

# ***Ejendomsselskabet Brage ApS***

Bragesvej 5, 4100 Ringsted

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 17 03 80 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/4 2016

Michael Rene Lundbech  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsregnskabet	8
Regnskabspraksis	11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 19. april 2016

## 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 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om review af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 19. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Brage ApS  
Bragesvej 5  
4100 Ringsted

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

**Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af selskabets ejendom

**Direktion**

Michael Rene Lundbech

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>610.703</b>	<b>574.492</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-124.958	-122.874
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>485.745</b>	<b>451.618</b>
Finansielle indtægter	1	29.208	48.095
Finansielle omkostninger		-259.252	-260.841
<b>Resultat før skat</b>		<b>255.701</b>	<b>238.872</b>
Skat af årets resultat	2	-60.910	-55.266
<b>Årets resultat</b>		<b>194.791</b>	<b>183.606</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	600.000
Overført resultat		194.791	-416.394
		<b>194.791</b>	<b>183.606</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		6.541.947	6.616.905
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>6.541.947</b>	<b>6.616.905</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.541.947</b>	<b>6.616.905</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		511.429	971.611
<b>Tilgodehavender</b>		<b>511.429</b>	<b>971.611</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.387</b>	<b>36.770</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>544.816</b>	<b>1.008.381</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.086.763</b>	<b>7.625.286</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		1.028.243	1.028.243
Overført resultat		256.088	61.298
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	600.000
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1.484.331</b>	<b>1.889.541</b>
Hensættelse til udskudt skat		798.468	808.199
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>798.468</b>	<b>808.199</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.887.215	4.037.479
Kreditinstitutter		430.426	581.898
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>4.317.641</b>	<b>4.619.377</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	150.265	74.745
Kreditinstitutter	5	142.640	130.860
Selskabsskat		70.641	26.596
Anden gæld		122.777	75.968
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>486.323</b>	<b>308.169</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.803.964</b>	<b>4.927.546</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.086.763</b>	<b>7.625.286</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>29.208</u>	<u>48.095</u>
	<b><u>29.208</u></b>	<b><u>48.095</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	70.641	26.596
Årets udskudte skat	<u>-9.731</u>	<u>28.670</u>
	<b><u>60.910</u></b>	<b><u>55.266</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		7.615.508
Tilgang i årets løb		<u>50.000</u>
Kostpris 31. december		<u>7.665.508</u>
Opskrivninger 1. januar		<u>1.318.260</u>
Opskrivninger 31. december		<u>1.318.260</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.316.863
Årets afskrivninger		<u>124.958</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>2.441.821</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>6.541.947</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	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	1.028.243	61.297	600.000	1.889.540
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	0	194.791	0	194.791
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>1.028.243</b>	<b>256.088</b>	<b>0</b>	<b>1.484.331</b>

## 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.287.834	3.306.362
Mellem 1 og 5 år	599.381	731.117
Langfristet del	3.887.215	4.037.479
Inden for 1 år	150.265	74.745
	<b>4.037.480</b>	<b>4.112.224</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	58.458
Mellem 1 og 5 år	430.426	523.440
Langfristet del	430.426	581.898
Inden for 1 år	142.640	130.860
	<b>573.066</b>	<b>712.758</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>6.541.947</u>	<u>6.616.905</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 m.v. Koncernens danske 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.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brage 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

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 årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

# Regnskabspraksis

rabatter i forbindelse med salget.

## 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 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

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 12.800 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.

# Regnskabspraksis

## 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, 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

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