

---

# *Ejendomsselskabet Brage ApS*

Bragesvej 5, 4100 Ringsted

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 17 03 80 87

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 16/4 2024

Michael Rene  
Lundbech  
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
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 16. april 2024

**Direktion**

Michael Rene Lundbech  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Brage ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brage ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Ringsted, den 16. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne28701

Kenneth Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne47262

# 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 Lundbeck

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>479.706</b>	<b>651.482</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-125.374	-125.374
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>354.332</b>	<b>526.108</b>
Finansielle indtægter	2	30.812	21.648
Finansielle omkostninger		-84.165	-96.322
<b>Resultat før skat</b>		<b>300.979</b>	<b>451.434</b>
Skat af årets resultat	3	-66.213	-99.315
<b>Årets resultat</b>		<b>234.766</b>	<b>352.119</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	-265.234	352.119
	<b>234.766</b>	<b>352.119</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		5.540.515	5.665.889
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.540.515</b>	<b>5.665.889</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.540.515</b>	<b>5.665.889</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	737.026
Periodeafgrænsningsposter		0	21.405
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>758.431</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.014.248</b>	<b>69.425</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.014.248</b>	<b>827.856</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.554.763</b>	<b>6.493.745</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		720.297	720.297
Overført resultat		1.661.046	1.926.280
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>3.081.343</b>	<b>2.846.577</b>
Hensættelse til udskudt skat		633.600	654.221
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>633.600</b>	<b>654.221</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.228.924	2.443.961
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.228.924</b>	<b>2.443.961</b>
Gæld til realkreditinstitutter		219.000	220.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200.000	290
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.564	79.877
Selskabsskat		86.834	119.944
Anden gæld		82.407	119.785
Periodeafgrænsningsposter		9.091	9.090
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>610.896</b>	<b>548.986</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.839.820</b>	<b>2.992.947</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.554.763</b>	<b>6.493.745</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	720.297	1.926.280	0	2.846.577
Årets resultat	0	0	-265.234	500.000	234.766
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>720.297</b>	<b>1.661.046</b>	<b>500.000</b>	<b>3.081.343</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af selskabets ejendom

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.838	21.648
Andre finansielle indtægter	974	0
	<u>30.812</u>	<u>21.648</u>

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	86.834	119.944
Årets udskudte skat	-20.621	-20.629
	<u>66.213</u>	<u>99.315</u>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

	2023	2022
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	1.352.924	1.565.000
	<u>1.352.924</u>	<u>1.565.000</u>

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

5.540.515

5.665.889

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.

	2023	2022
	DKK	DKK

# Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

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

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brage ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

## Resultatopgørelse

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttoresultat

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Balance

### 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
------------------	----------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## 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.

## Noter til årsregnskabet

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**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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