
Ejendomsselskabet Brage ApS

Bragesvej 5, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 17 03 80 87

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/05 2022

Michael Rene Lundbech
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. maj 2022

Direktion

Michael Rene Lundbech

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 2021 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 revisoreres 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 27. maj 2022

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
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af selskabets ejendom

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 342.155, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 2.494.458.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		667.290	672.665
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-125.374</u>	<u>-125.374</u>
Resultat før finansielle poster		541.916	547.291
Finansielle indtægter	1	9.977	5.946
Finansielle omkostninger	2	<u>-113.232</u>	<u>-127.330</u>
Resultat før skat		438.661	425.907
Skat af årets resultat	3	<u>-96.506</u>	<u>-93.700</u>
Årets resultat		<u>342.155</u>	<u>332.207</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>342.155</u>	<u>332.207</u>
		<u>342.155</u>	<u>332.207</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		5.791.263	5.916.637
Materielle anlægsaktiver		5.791.263	5.916.637
Anlægsaktiver		5.791.263	5.916.637
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	228.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		419.151	33.054
Tilgodehavender		419.151	261.429
Likvide beholdninger		73.793	71.832
Omsætningsaktiver		492.944	333.261
Aktiver		6.284.207	6.249.898

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		720.297	720.297
Overført resultat		1.574.161	1.232.006
Egenkapital		2.494.458	2.152.303
Hensættelse til udskudt skat		674.850	695.494
Hensatte forpligtelser		674.850	695.494
Gæld til realkreditinstitutter		2.668.514	2.878.614
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.668.514	2.878.614
Gæld til realkreditinstitutter	4	207.000	200.000
Selskabsskat		117.150	114.351
Anden gæld		122.235	209.136
Kortfristede gældsforpligtelser		446.385	523.487
Gældsforpligtelser		3.114.899	3.402.101
Passiver		6.284.207	6.249.898
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	720.297	1.232.006	2.152.303
Årets resultat	0	0	342.155	342.155
Egenkapital 31. december	200.000	720.297	1.574.161	2.494.458

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.823	5.946
Andre finansielle indtægter	3.154	0
	<u>9.977</u>	<u>5.946</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	7.386
Andre finansielle omkostninger	113.232	119.944
	<u>113.232</u>	<u>127.330</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	117.150	114.351
Årets udskudte skat	-20.644	-20.651
	<u>96.506</u>	<u>93.700</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	1.840.000	2.050.000
	<u>1.840.000</u>	<u>2.050.000</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	<u>5.791.263</u>	<u>5.916.637</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
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.		

Noter til årsregnskabet

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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 2021 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 2021 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

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

Noter til årsregnskabet

6 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
------------------	----------

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.

Noter til årsregnskabet

6 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.

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 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.