

---

# ***Ejendomsselskabet Brage ApS***

Bragesvej 5, 4100 Ringsted

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 17 03 80 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/06 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 23. juni 2023

## 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 2022 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 23. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen  
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 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 2022 udviser et overskud på DKK 352.119, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 2.846.577.

## 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022 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	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>651.482</b>	<b>667.290</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-125.374</u>	<u>-125.374</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>526.108</b>	<b>541.916</b>
Finansielle indtægter	1	21.648	9.977
Finansielle omkostninger	2	<u>-96.322</u>	<u>-113.232</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>451.434</b>	<b>438.661</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-99.315</u>	<u>-96.506</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>352.119</u></b>	<b><u>342.155</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>352.119</u>	<u>342.155</u>
		<b><u>352.119</u></b>	<b><u>342.155</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		5.665.889	5.791.263
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.665.889</b>	<b>5.791.263</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.665.889</b>	<b>5.791.263</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		737.026	419.151
Periodeafgrænsningsposter		21.405	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>758.431</b>	<b>419.151</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>69.425</b>	<b>73.793</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>827.856</b>	<b>492.944</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.493.745</b>	<b>6.284.207</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		720.297	720.297
Overført resultat		1.926.280	1.574.161
<b>Egenkapital</b>		<b>2.846.577</b>	<b>2.494.458</b>
Hensættelse til udskudt skat		654.221	674.850
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>654.221</b>	<b>674.850</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.443.961	2.668.514
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.443.961</b>	<b>2.668.514</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	220.000	207.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		290	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.877	0
Selskabsskat		119.944	117.150
Anden gæld		119.785	122.235
Periodeafgrænsningsposter		9.090	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>548.986</b>	<b>446.385</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.992.947</b>	<b>3.114.899</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.493.745</b>	<b>6.284.207</b>
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	1.574.161	2.494.458
Årets resultat	0	0	352.119	352.119
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>720.297</b>	<b>1.926.280</b>	<b>2.846.577</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	21.648	6.823
Andre finansielle indtægter	0	3.154
	<u>21.648</u>	<u>9.977</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	96.322	113.232
	<u>96.322</u>	<u>113.232</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	119.944	117.150
Årets udskudte skat	-20.629	-20.644
	<u>99.315</u>	<u>96.506</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	1.565.000	1.840.000
	<u>1.565.000</u>	<u>1.840.000</u>
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.665.889	5.791.263

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 2022 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 2022 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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