

Bragesvej 2015 ApS

Kastanievej 48
3480 Fredensborg

CVR-nr. 35 24 91 41

Årsrapport for 2018

(6. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10. maj 2019

Erik Buus Lyngsø
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bragesvej 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 9. maj 2019

Direktion

Kirsten Louise Bay Lyngsø
Nielsen

Michael Bay Lyngsø

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Bragesvej 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bragesvej 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hellerup, den 9. maj 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bragesvej 2015 ApS
Kastanievej 48
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 35 24 91 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 27. maj 2013

Hjemsted: Fredensborg

Direktion

Kirsten Louise Bay Lyngsø Nielsen
Michael Bay Lyngsø

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i fast ejendom samt beslægtet virksomhed heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model jf. anvendt regnskabspraksis. Der er tilknyttet en væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært tilknyttet til fastsættelse af afkastprocent og forventet nettoleje for den kommende regnskabsperiode. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,75% og en nettoleje på 1.240 t.kr. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,6 mio. kr., mens en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge den samlede dagsværdi med 2,0 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 893.461, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.641.074.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bragesvej 2015 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter for regnskabsperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		721.619	696
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>650.000</u>	<u>400</u>
Resultat før finansielle poster		1.371.619	1.096
Finansielle indtægter	2	0	13
Finansielle omkostninger	3	<u>-225.312</u>	<u>-121</u>
Resultat før skat		1.146.307	988
Skat af årets resultat	4	<u>-252.846</u>	<u>-224</u>
Årets resultat		<u><u>893.461</u></u>	<u><u>764</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		200.000	200
Overført resultat		<u>693.461</u>	<u>564</u>
		<u><u>893.461</u></u>	<u><u>764</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>16.700.000</u>	<u>16.050</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.700.000</u>	<u>16.050</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.700.000</u>	<u>16.050</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.105	6
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	47
Andre tilgodehavender		<u>28.759</u>	<u>18</u>
Tilgodehavender		<u>33.864</u>	<u>71</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>187</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>33.864</u>	<u>258</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.733.864</u></u>	<u><u>16.308</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		1.361.074	667
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200
Egenkapital	6	1.641.074	947
Hensættelse til udskudt skat		1.364.286	1.221
Hensatte forpligtelser i alt		1.364.286	1.221
Gæld til realkreditinstitutter		10.200.000	10.200
Andre kreditinstitutter		2.613.052	2.679
Deposita		311.653	305
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.124.705	13.184
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	110.000	131
Kreditinstitutter		166.138	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.320	67
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.274	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		119.471	0
Selskabsskat		109.846	703
Anden gæld		18.750	45
Kortfristede gældsforpligtelser		603.799	956
Gældsforpligtelser i alt		13.728.504	14.140
Passiver i alt		16.733.864	16.308
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<p>Selskabet har ingen ansatte udover selskabets ulønnede direktører.</p>		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>13</u>
	<u>0</u>	<u>13</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.224	0
Andre finansielle omkostninger	<u>224.088</u>	<u>121</u>
	<u>225.312</u>	<u>121</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	109.846	129
Regulering af udskudt skat	143.000	88
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u>252.846</u>	<u>224</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	10.462.938
Kostpris 31. december 2018	<u>10.462.938</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	5.587.062
Årets værdireguleringer	<u>650.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>6.237.062</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>16.700.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom bestående af flere ejerlejligheder på i alt 1.923 m² beliggende i Helsingør. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi i anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter af varierende opsigelighed.

Den årlige leje udgør t.kr. 1.240. Dette svarer til en årlig leje på ca. 645 kr./m².

Afkastkravet udgør 4,75% pr. 31.12.2018 (4,75% pr. 31.12.2017).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1,6 mio., mens en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge den samlede dagsværdi med kr. 2,0 mio.

Ejendommen er værdiansat til ca. 8.684 kr./m².

Der har ikke været ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	667.613	200.000	947.613
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	693.461	200.000	893.461
Egenkapital 31. december 2018	80.000	1.361.074	200.000	1.641.074

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.200.000	10.200.000	0	8.887.129
Andre kreditinstitutter	2.810.325	2.723.052	110.000	2.000.000
Deposita	305.195	311.653	0	0
	13.315.520	13.234.705	110.000	10.887.129

8 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.200, og andre kreditinstitutter, t.kr. 2.723, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 16.700.