

Bragesvej 2015 ApS

Kastanievej 48
3480 Fredensborg
CVR-nr. 35249141

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2018

Dirigent

Navn: Erik Buus Lyngsø

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bragesvej 2015 ApS
Kastanievej 48
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 35249141
Hjemsted: Fredensborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Kirsten Louise Bay Lyngsø Nielsen, direktør
Michael Bay Lyngsø, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Bragesvej 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ligeledes ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 19.05.2018

Direktion

Kirsten Louise Bay Lyngsø
Nielsen
direktør

Michael Bay Lyngsø
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bragesvej 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bragesvej 2015 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 19.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peter Zacho Skanborg

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10774

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året et overskud på 764 t.kr. mod et overskud i 2016 på 417 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende 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 nettleje for den kommende regnskabsperiode. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,75% og en nettleje på 1.245 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 1,5 mio. kr., mens en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge den samlede dagsværdi med 1,6 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		696.426	370.339
Andre finansielle indtægter		12.637	2.040
Andre finansielle omkostninger		<u>(121.434)</u>	<u>(113.724)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		587.629	258.655
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Resultat før skat		987.629	658.655
Skat af årets resultat	2	<u>(223.969)</u>	<u>(241.260)</u>
Årets resultat		<u>763.660</u>	<u>417.395</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.300.000	595.821
Overført resultat		<u>(2.736.340)</u>	<u>(178.426)</u>
		<u>763.660</u>	<u>417.395</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		16.050.000	15.650.000
Materielle anlægsaktiver	3	16.050.000	15.650.000
 Anlægsaktiver		 16.050.000	 15.650.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.916	18.066
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		47.133	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	10.336	0
Periodeafgrænsningsposter		8.921	0
Tilgodehavender		73.306	18.066
 Likvide beholdninger		 187.153	 268.308
 Omsætningsaktiver		 260.459	 286.374
 Aktiver		 16.310.459	 15.936.374

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		667.613	3.403.953
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		947.613	3.483.953
Udskudt skat		1.221.286	1.133.286
Hensatte forpligtelser		1.221.286	1.133.286
Gæld til realkreditinstitutter		10.200.000	10.200.000
Bankgæld		2.679.325	0
Deposita		305.195	280.303
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.184.520	10.480.303
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	131.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		66.395	112.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.759	126.760
Skyldig selskabsskat		702.886	595.937
Anden gæld		0	3.935
Kortfristede gældsforpligtelser		957.040	838.832
Gældsforpligtelser		14.141.560	11.319.135
Passiver		16.310.459	15.936.374
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	3.403.953	0	3.483.953
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(3.300.000)	0	(3.300.000)
Årets resultat	0	563.660	200.000	763.660
Egenkapital ultimo	80.000	667.613	200.000	947.613

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

Selskabet har ingen ansatte udover selskabets direktører.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	129.278	57.596
Ændring af udskudt skat	88.000	87.551
Regulering vedrørende tidligere år	<u>6.691</u>	<u>96.113</u>
	<u>223.969</u>	<u>241.260</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme</u>
	<u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>10.462.938</u>
Kostpris ultimo	<u>10.462.938</u>
Opskrivninger primo	5.187.062
Årets opskrivninger	<u>400.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>5.587.062</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.050.000</u>

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 1.221 t.kr. Dette svarer til en årlig leje på ca. 634 kr./m².

Afkastkravet udgør 4,75% pr. 31.12.2017 (4,25% pr. 31.12.2016).

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

Ejendommen er værdiansat til ca. 8.346 kr./m².

Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i strid med Selskabslovens § 210 ydet lån til dets kapitalejere. Lånet er renteberegnet fra dets udstedelse med 10,05% efter Selskabslovens § 215, stk. 1.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.200.000	9.291.089
Bankgæld	131.000	2.679.325	2.155.325
Deposita	0	305.195	0
	131.000	13.184.520	11.446.414

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KM1 Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter udgørende 10.200 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 16.050 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningen, som selskabets investeringsejendomme indgår i, er der udstedt ejerpantebreve i alle selskabets lejemål. Disse ejerpantebreve udgør i alt 510 t.kr.

Til sikkerhed for moderselskabets bankgæld, udgørende 2.810 t.kr. pr. 31.12.2017, er der givet nominelt pant på 2.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 16.050 t.kr.

De samlede sikkerhedsstillelser i selskabets investeringsejendomme udgør 13.520 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter. Lejernes bidrag til dækning af driftsomkostninger som endeligt påhviler lejerne medregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med KM1 Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.