

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Bragesvej 2015 ApS

Kastanievej 48
3480 Fredensborg
CVR-nr. 35249141

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.06.2017

Dirigent

Navn: Kirsten Louise Bay Lyngsø Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bragesvej 2015 ApS
Kastanievej 48
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 35249141
Hjemsted: Fredensborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

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

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 29.06.2017

Direktion

Kirsten Louise Bay Lyngsø
Nielsen
direktør

Michael Bay Lyngsø
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bragesvej 2015 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bragesvej 2015 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om ulovlig finansiering

Selskabet har i strid med selskabslovens § 206, stk. 1 stillet sikkerhed for lån, som er optaget i forbindelse med erhvervelse af kapitalandele i selskabet. Ledelsen kan herved ifalde ansvar.

København, den 29.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peter Zacho Skanborg
statsautoriseret revisor

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 417 t.kr., som ledelsen anser for tilfredsstillende. Seneste regnskabsår bestod af 6 måneder.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. 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 4,25% og en nettoleje på 1.195 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		370.339	340.921
Andre finansielle indtægter		2.040	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(113.724)</u>	<u>(145.109)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		258.655	195.812
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	(450.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>(59.463)</u>
Resultat før skat		658.655	(313.651)
Skat af årets resultat	1	<u>(241.260)</u>	<u>64.649</u>
Årets resultat		417.395	(249.002)
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		595.821	2.010.908
Overført resultat		<u>(178.426)</u>	<u>(2.259.910)</u>
		417.395	(249.002)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		15.650.000	15.250.000
Materielle anlægsaktiver	2	15.650.000	15.250.000
 Anlægsaktiver		 15.650.000	 15.250.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.065	5.245
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	414.238
Tilgodehavender		18.065	419.483
 Likvide beholdninger		 268.308	 24.744
 Omsætningsaktiver		 286.373	 444.227
 Aktiver		 15.936.373	 15.694.227

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		3.403.953	3.582.379
Egenkapital		3.483.953	3.662.379
Udskudt skat		1.133.286	1.045.735
Hensatte forpligtelser		1.133.286	1.045.735
Gæld til realkreditinstitutter		10.200.000	10.202.040
Deposita		280.303	278.858
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.480.303	10.480.898
Modtagne forudbetalinger fra kunder		112.200	12.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.759	47.322
Skyldig selskabsskat		595.937	439.646
Anden gæld		3.935	5.460
Kortfristede gældsforpligtelser		838.831	505.215
Gældsforpligtelser		11.319.134	10.986.113
Passiver		15.936.373	15.694.227
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	3.582.379	3.662.379
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(595.821)	(595.821)
Årets resultat	0	417.395	417.395
Egenkapital ultimo	80.000	3.403.953	3.483.953

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	57.596	54.403
Ændring af udskudt skat	87.551	(119.052)
Regulering vedrørende tidligere år	96.113	0
	241.260	(64.649)
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		10.462.938
Kostpris ultimo		10.462.938
Opskrivninger primo		4.787.062
Årets opskrivninger		400.000
Opskrivninger ultimo		5.187.062
Regnskabsmæssig værdi ultimo		15.650.000

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 1.195 t.kr. Dette svarer til en årlig leje på ca. 621 kr./m².

Afkastkravet udgør 4,25% pr. 31.12.2016 (4,25% pr. 31.12.2015).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,65 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til ca. 814 kr./m².

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

Noter

	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	504.950
	504.950

4. 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5. 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 15.650 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 2.941 t.kr. pr. 31.12.2016, er der givet nominelt pant på 2.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 15.650 t.kr.

De samlede sikkerhedsstillelser i selskabets investeringsejendomme udgør 13.210 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af overgang til den nye årsregnskabslov og ændring til ÅRL § 38 indregnes finansielle forpligtelser, som vedrører investeringsejendomme, fremover til amortiseret kostpris jf. ÅRL § 37, stk. 2. Selskabet har valgt at anvende overgangsbekendtgørelsen i lov nr. 738 af 1. juni 2015. Som følge heraf anvendes dagsværdien af den finansielle forpligtelse pr. 31.12.2015 som den indregnede kostpris. Forskellen mellem dagsværdi og restgæld pr. 31.12.2015 amortiseres ud over lånets restløbetid. Ved anvendelse af overgangsbekendtgørelsen er der ikke sket tilretning af sammenligningstal. Amortisering har i regnskabsåret 2016 medført en finansiell indtægt på 2.040 kr. og påvirket gældsforpligtelserne med samme beløb.

Grundet anvendelse af overgangsbekendtgørelsen vil regnskabsposten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser" af sammenligningsmæssige årsager fremgå i sammenligningstallene. Denne regnskabspost er sidste års dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

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, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommens 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 ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.