

Bragesvej 2015 ApS

Vejlesøvej 21, 2840 Holte
CVR-nr. 35 24 91 41

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.06.16

Anders Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 17

Selskabet

Bragesvej 2015 ApS
Vejlesøvej 21
2840 Holte
Hjemsted: Holte
CVR-nr.: 35 24 91 41

Direktion

Anders Rosenberg Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.15 for Bragesvej 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 16. juni 2016

Direktionen

Anders Rosenberg Hansen

Til kapitalejeren i Bragesvej 2015 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Bragesvej 2015 ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven ikke foretaget rettidig indberetning af udloddet udbytte, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Selskabets årsrapport er ikke indberettet til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Bjarne Henriksen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på ca. 4% og en nettoleje på DKK. 1.155.000.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -249.002 mod DKK 2.123.716 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.662.379.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Selskabet forventer ligeledes et positivt resultat for 2016.

	01.07.15	2014/15
Note	31.12.15	DKK
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	340.921	1.838.354
Resultat før af- og nedskrivninger	340.921	1.838.354
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-450.000	1.037.735
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-59.463	57.423
Resultat af primær drift	-168.542	2.933.512
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	108.991
1 Andre finansielle indtægter	0	7.336
Andre finansielle omkostninger	-145.109	-295.229
Finansielle poster i alt	-145.109	-178.902
Resultat før skat	-313.651	2.754.610
2 Skat af årets resultat	64.649	-630.894
Årets resultat	-249.002	2.123.716
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	2.010.908	0
Overført resultat	-2.259.910	2.123.716
I alt	-249.002	2.123.716

AKTIVER		31.12.15	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	15.250.000	15.700.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	15.250.000	15.700.000
	Anlægsaktiver i alt	15.250.000	15.700.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.245	14.961
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	414.238	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	1.594.088
	Tilgodehavender i alt	419.483	1.609.049
	Likvide beholdninger	24.742	81.528
	Omsætningsaktiver i alt	444.225	1.690.577
	Aktiver i alt	15.694.225	17.390.577

PASSIVER		31.12.15	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.582.379	5.842.289
4	Egenkapital i alt	3.662.379	5.922.289
	Hensættelser til udskudt skat	1.045.735	1.164.787
	Hensatte forpligtelser i alt	1.045.735	1.164.787
	Gæld til realkreditinstitutter	10.202.040	9.632.577
	Anden gæld	278.858	282.645
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.480.898	9.915.222
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.320	0
	Selskabsskat	439.646	385.243
	Anden gæld	18.247	3.036
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	505.213	388.279
	Gældsforpligtelser i alt	10.986.111	10.303.501
	Passiver i alt	15.694.225	17.390.577

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabsår fra kalenderåret til 01.07.14 - 30.06.15. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.07.15 - 31.12.15. Omlægningen er gennemført som følge af nyt koncerntilhørsforhold.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

01.07.15	
31.12.15	2014/15
DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	7.336
--	---	-------

2. Skatter

Årets aktuelle skat	54.403	389.959
Årets udskudte skat	-119.052	240.935

I alt	-64.649	630.894
-------	---------	---------

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	10.462.938
Kostpris pr. 31.12.15	10.462.938
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	5.237.062
Dagsværdireguleringer i året	-450.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	4.787.062
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	15.250.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.155 og en afkastprocent på ca. 4. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.155. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	80.000	3.718.573	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.123.716	0
Saldo pr. 30.06.15	80.000	5.842.289	0
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 31.12.15</i>			
Saldo pr. 01.07.15	80.000	5.842.289	0
Forslag til resultatdisponering	0	-2.259.910	0
Saldo pr. 31.12.15	80.000	3.582.379	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.200.000	10.202.040	9.632.577
Anden gæld	0	278.858	278.858	282.645
I alt	0	10.478.858	10.480.898	9.915.222

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.200 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.250.

8. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Fairway Properties ApS, Vejlesøvej 21, 2840 Holte

Anpartshaver