

## **Bragesvej 2015 ApS**

Kastanievej 48  
3480 Fredensborg

CVR-nr. 35 24 91 41

### **Årsrapport for 2020**

(8. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. maj 2021

---

Erik Buus Lyngsø  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 12. maj 2021

### **Direktion**

Kirsten Louise Bay Lyngsø

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 12. maj 2021

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 2020

Stiftet: 27. maj 2013

Hjemsted: Fredensborg

### Direktion

Kirsten Louise Bay Lyngsø  
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 t.kr. 1.360. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,7 mio. kr., mens en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 354.041, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.745.458.

### **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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 sambeskatte 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**

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 til nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>685.047</b>	<b>734</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-208</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>685.047</b>	<b>526</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-230.044</u>	<u>-245</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>455.003</b>	<b>281</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-100.962</u>	<u>-131</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>354.041</u></b>	<b><u>150</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	200
Overført resultat		<u>354.041</u>	<u>-50</u>
		<b><u>354.041</u></b>	<b><u>150</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	17.500.000	17.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>17.500.000</u>	<u>17.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>17.500.000</u>	<u>17.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.854	22
Andre tilgodehavender		27.459	34
<b>Tilgodehavender</b>		<u>88.313</u>	<u>56</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>88.313</u>	<u>56</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>17.588.313</u>	<u>17.556</u>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		1.665.458	1.311
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.745.458</u></b>	<b><u>1.591</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.318.678	1.319
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.318.678</u></b>	<b><u>1.319</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.692.788	10.099
Andre kreditinstitutter		3.132.586	3.149
Deposita		352.215	351
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>13.177.589</u></b>	<b><u>13.599</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	526.600	317
Kreditinstitutter		196.058	180
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.358	51
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1
Gæld til tilknyttede virksomheder		524.937	302
Selskabsskat		16.885	109
Anden gæld		18.750	87
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.346.588</u></b>	<b><u>1.047</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.524.177</u></b>	<b><u>14.646</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.588.313</u></b>	<b><u>17.556</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	1.311.417	200.000	1.591.417
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	354.041	0	354.041
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>1.665.458</b>	<b>0</b>	<b>1.745.458</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<p>Selskabet har ingen ansatte udover selskabets ulønnede direktører.</p>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.291	9
Andre finansielle omkostninger	<u>213.753</u>	<u>236</u>
	<b><u>230.044</u></b>	<b><u>245</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	100.885	109
Regulering af udskudt skat	77	-46
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>68</u>
	<b><u>100.962</u></b>	<b><u>131</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	11.470.598
Kostpris 31. december 2020	<u>11.470.598</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	6.029.402
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>6.029.402</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>17.500.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom bestående af flere ejerlejligheder på i alt 946 m<sup>2</sup> 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. 1.360. Dette svarer til en årlig leje på ca. 1.437 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 4,75% pr. 31.12.2020 (4,75% pr. 31.12.2019).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1,7 mio., mens en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge den samlede dagsværdi med kr. 2,1 mio.

Ejendommen er værdiansat til ca. 18.500 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.200.000	10.099.388	406.600	8.060.000
Andre kreditinstitutter	3.365.196	3.252.586	120.000	2.500.000
Deposita	350.563	352.215	0	0
	<b>13.915.759</b>	<b>13.704.189</b>	<b>526.600</b>	<b>10.560.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.099, og andre kreditinstitutter, t.kr. 3.253, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 17.500.