

# Brage Invest ApS

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg

CVR-nr. 41 85 49 52

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2023.

---

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Brage Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. april 2023

### **Direktion**

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Benny Tolstrup

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaverne i Brage Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brage Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Viborg, den 21. april 2023

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Brage Invest ApS  
Gl. Skivevej 76  
8800 Viborg

CVR-nr.: 41 85 49 52  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen  
Benny Tolstrup

**Revision**

Ullits & Winther  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens aktuelle nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022, udviser et resultat på 1.365.597 kr. mod 1.743.810 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.182.884 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Brage Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og driftsomkostninger fra investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Brage Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.135.581</b>	<b>2.134.499</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-50.000	360.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.085.581</b>	<b>2.494.499</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-334.288	-258.515
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.751.293</b>	<b>2.235.984</b>
2 Skat af årets resultat	-385.696	-492.174
<b>Årets resultat</b>	<b>1.365.597</b>	<b>1.743.810</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.365.597	1.743.810
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.365.597</b>	<b>1.743.810</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>33.280.000</u>	<u>33.330.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.280.000</u>	<u>33.330.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.280.000</u></b>	<b><u>33.330.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.280.000</u></b>	<b><u>33.330.000</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	3.182.884	1.817.288
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.182.884</b>	<b>2.817.288</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	860.000	610.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>860.000</b>	<b>610.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	18.428.447	19.680.474
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.428.447	19.680.474
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.290.000	1.585.000
Gæld til pengeinstitutter	719.045	617.426
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.488.835	7.542.675
Selskabsskat	135.696	152.174
Anden gæld	175.093	324.963
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.808.669	10.222.238
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.237.116</b>	<b>29.902.712</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>33.280.000</b>	<b>33.330.000</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	73.478	1.073.478
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.743.810	1.743.810
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	1.817.288	2.817.288
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.365.596	1.365.596
	<b>1.000.000</b>	<b>3.182.884</b>	<b>4.182.884</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	181.986	157.194
Andre finansielle omkostninger	<u>152.302</u>	<u>101.321</u>
	<b><u>334.288</u></b>	<b><u>258.515</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	135.696	152.174
Årets regulering af udskudt skat	<u>250.000</u>	<u>340.000</u>
	<b><u>385.696</u></b>	<b><u>492.174</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>32.925.275</u>	<u>32.925.275</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>32.925.275</u></b>	<b><u>32.925.275</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	404.725	44.725
Årets regulering til dagsværdi	<u>-50.000</u>	<u>360.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>354.725</u></b>	<b><u>404.725</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>33.280.000</u></b>	<b><u>33.330.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Investeringsejendommen er beliggende i Viborg Kommune. Ejendommen anvendes til butiksejendom.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,4
Højeste afkastprocent	6,4
Laveste afkastprocent	6,4

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.405 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.183 t.kr. til 2.307 t.kr.

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.718.447	1.290.000	18.428.447	12.920.000
	<b>19.718.447</b>	<b>1.290.000</b>	<b>18.428.447</b>	<b>12.920.000</b>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo	33.280.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-50.000

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.718 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 33.280 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.



### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende Odin Group A/S', Odinparken A/S' og Viborg Storcenter A/S' mellemværender med kreditinstitutter.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Odin group A/S, CVR-nr. 38916173, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Benny Tolstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Benny Tolstrup

Direktør

ID: b3432d1d-27d8-45a1-96a1-96f6d119eadd

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 12:16:15

Underskrevet med MitID



## Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Direktør

ID: ceaf40ad-e851-41d7-871c-da112a555292

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 12:49:53

Underskrevet med MitID



## Henrik Lundsgaard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Lundsgaard

Revisor

ID: 18146935

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 12:55:23

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Dirigent

ID: ceaf40ad-e851-41d7-871c-da112a555292

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 13:47:59

Underskrevet med MitID

