SEIERSEN
REVISION
Revisions interessentskab
Registrerede revisorer

Bruun A/S
Strandborgvej 37

8240 Risskov

CVR-nummer: 25066294

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__ 2017

_____
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis 9

Resultatopgørelse 12

Balance 13

Noter 15

Bruun A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Bruun A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 31. maj 2017

Direktion

Torben Bruun Andersen

Bestyrelse

Christian B. Andersen Per Byrial Andersen Torben Bruun Andersen

Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Risskov, den / 2017

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Bruun A/S
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Bruun A/S for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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 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. Fejlinformationer 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.

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, bevidste 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 blandt andet 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.

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.

Egå, den 31. maj 2017

Seiersen Revision I/S
Registrerede Revisorer
CVR-nr.: 32697674

Helle Staal
Registreret Revisor CMA

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bruun A/S Strandborgvej 37 8240 Risskov	
	CVR-nr.:	25 06 62 94
	Stiftet:	30. november 1999
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian B. Andersen Per Byrial Andersen Torben Bruun Andersen	
Direktion	Torben Bruun Andersen	
Pengeinstitut	Handelsbanken,, Århus afdeling Åboulevarden 11 - 13 8000 Aarhus C	
Revisor	Seiersen Revision I/S Registrerede Revisorer Skæring Strandvej 3 8250 Egå	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.	

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets hovedaktivitet består i handel og udlejning og andet efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

Usædvanlige forhold
Der har i regnskabsåret 2016 ikke været usædvanlige forhold.

Der er ikke væsentlige usikkerheder ved indregningen eller målingen, men ledelsen gør opmærksom på at den beregnede værdi af investeringsejendomme, kan afvige fra aktuel handelspris henset til den generelle usikkerhed på det danske ejendomsmarked.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 1.299, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 3.450.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bruun A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger
Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skatter
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Torben Bruun Andersen ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital
Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Resultatopgørelse
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

		2016 Dkk	2015 T.kr
	BRUTTOFORTJENESTE	**709.390**	**555**
1	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	**709.390**	**555**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.240.000	1.363
	DRIFTSRESULTAT	**1.949.390**	**1.918**
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-37.521	-100
	Andre finansielle omkostninger	-199.782	-339
	RESULTAT FØR SKAT	**1.712.087**	**1.479**
2	Skat af årets resultat	-413.100	-385
	ÅRETS RESULTAT	**1.298.987**	**1.094**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Årets henlæggelse til øvrige reserver	1.045.271	140
	Overført resultat	253.716	954
	DISPONERET I ALT	**1.298.987**	**1.094**

Balance pr. 31. DECEMBER 2016
Aktiver

		2016 Dkk	2015 T.kr
3	Grunde og bygninger	18.850.000	17.610
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver	**18.850.000**	**17.610**
	Udskudt skatteaktiv	136.900	550
	Finansielle anlægsaktiver	**136.900**	**550**
	ANLÆGSAKTIVER	**18.986.900**	**18.160**
	Andre tilgodehavender	2.423	2
	Tilgodehavender	**2.423**	**2**
	Likvide beholdninger	**79.761**	**1.110**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**82.184**	**1.112**
	AKTIVER	**19.069.084**	**19.272**

Balance pr. 31. DECEMBER 2016
Passiver

		2016 Dkk	2015 T.kr
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	5.026.905	3.982
	Overført resultat	-2.076.573	-2.330
4	**EGENKAPITAL**	**3.450.332**	**2.152**
	Ansvarlig lånekapital	2.201.688	2.457
	Prioritetsgæld	12.094.023	12.091
	Kreditinstitutter	400.000	600
5	**Langfristede gældsforpligtelser**	**14.695.711**	**15.148**
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	285.851	299
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.375	31
	Gæld til tilknyttede virksomheder	605.815	1.642
	Kortfristede gældsforpligtelser	**923.041**	**1.972**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**15.618.752**	**17.120**
	PASSIVER	**19.069.084**	**19.272**

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Ejerforhold

Noter

		2016 Dkk	2015 T.kr
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	1	0
2	**Skat af årets resultat**		
	Regulering af udskudt skat	377.100	348
	Regulering af tidligere års skat	36.000	37
		413.100	**385**

		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3	**Materielle anlægsaktiver**		
	Kostpris, primo	12.405.276	26.520
	Tilgang i årets løb	0	0
	Afgang i årets løb	0	0
	Kostpris 31. december 2016	12.405.276	26.520
	Opskrivninger, primo	5.204.724	0
	Årets opskrivninger	1.240.000	0
	Opskrivninger 31. december 2016	6.444.724	0
	Af-/nedskrivninger, primo	0	-26.520
	Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
	Årets af-/nedskrivninger	0	0
	Af-/nedskrivninger 31. december 2016	0	-26.520
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	**18.850.000**	**0**

Noter

	Primo	Kapital-regulering	Forslag til resultatdispon-ering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Reserve for opskrivninger	3.981.634	1.045.271	0	5.026.905
Overført resultat	-2.330.289	0	253.716	-2.076.573
	2.151.345	**1.045.271**	**253.716**	**3.450.332**

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen jf. ÅRL § 56 siden stiftelsen.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	2.456.926	2.201.688	0
Prioritetsgæld	12.091.397	12.094.023	9.528.959
Kreditinstitutter	600.000	400.000	0
	15.148.323	**14.695.711**	**9.528.959**

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Bruun-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter

	2016 Dkk	2015 T.kr

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.094 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 18.850 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 5.000 tkr. deponeret til sikkerhed i bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er stillet sikkerhed i bankkonto, som er optaget i balancen til t.kr 80.

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

TORBEN BRUUN ANDERSEN ApS, Strandborgvej 37, 8240 Risskov