

Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

IL Tvedes Vej 17

3000 Helsingør

CVR-nr. 32173217

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. april 2015 - 31. marts 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. august 2016



Jan Bruun
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS IL Tvedes Vej 17 3000 Helsingør
	CVR-nr. 32173217
	Stiftelsesdato 20. september 1976
	Regnskabsår 1. april 2015 - 31. marts 2016
Bestyrelse	Ole Bruun Jan Bruun Marc Bruun
Direktion	Jan Bruun, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Administrationsselskabet Ole Bruun ApS, I L Tvedes Vej 17, 3000 Helsingør
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 for Ejendomsselskabet Ole Bruun 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. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 1. august 2016

Direktion



Jan Bruun
Direktør

Bestyrelse



Ole Bruun



Jan Bruun



Marc Bruun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

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 1. august 2016

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113



Jacob Hjort Petersen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består udlejning af beboelsesejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 udviser et resultat på kr. 29.603.778, og selskabets balance pr. 31. marts 2016 udviser en balancesum på kr. 253.321.899, og en egenkapital på kr. 166.765.499.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen. Lejeindtægterne periodiseres.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og vedligehold af ejendommene, administration og lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. I modellen indgår blandt andet ejendommenes driftsresultat og et af selskabet fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene og renteutviklingen. Afkastkravet er i regnskabsåret fastsat til 5%.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lejeindtægter		14.415.472	13.841.864
Andre driftsindtægter		295.546	294.000
Andre eksterne omkostninger		-5.344.865	-5.551.315
Bruttofortjeneste/-tab		9.366.153	8.584.549
Personaleomkostninger	1	-2.248.432	-2.084.370
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-126.832	-130.277
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		20.869.450	19.961.410
Driftsresultat		27.860.339	26.331.312
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		6.616.569	4.540.190
Finansielle indtægter	2	540.211	538.677
Finansielle omkostninger	3	-1.328.226	-1.173.236
Resultat før skat		33.688.893	30.236.943
Skat af årets resultat	4	-4.085.115	-5.035.716
Årets resultat		29.603.778	25.201.227
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.616.569	4.540.190
Overført resultat		22.987.209	20.661.037
		29.603.778	25.201.227

Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

Balance 31. marts 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	412.464	193.750
Investeringsjendomme	6	209.600.000	185.300.000
Materielle anlægsaktiver		210.012.464	185.493.750
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7, 8	30.490.555	23.873.986
Finansielle anlægsaktiver		30.490.555	23.873.986
Anlægsaktiver		240.503.019	209.367.736
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.892.289	10.975.884
Andre tilgodehavender		231.572	1.006.034
Periodeafgrænsningsposter		433.547	427.905
Tilgodehavender		11.557.408	12.409.823
Andre værdipapirer og kapitalandele		617.186	994.415
Værdipapirer og kapitalandele		617.186	994.415
Likvide beholdninger		644.286	1.984.255
Omsætningsaktiver		12.818.880	15.388.493
Aktiver		253.321.899	224.756.229

Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

Balance 31. marts 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10	26.820.555	20.203.986
Overført resultat	11	139.744.944	116.757.735
Egenkapital		166.765.499	137.161.721
Hensættelser til udskudt skat		33.281.398	29.719.906
Hensatte forpligtelser		33.281.398	29.719.906
Gæld til realkreditinstitutter		41.763.249	45.039.756
Langfristede gældsforpligtelser	12	41.763.249	45.039.756
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.274.583	3.221.991
Forudbetalt leje, depositum og varme		6.832.781	6.348.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser		560.862	1.527.241
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.150.149
Selskabsskat		523.623	283.583
Anden gæld		319.904	303.035
Kortfristede gældsforpligtelser		11.511.753	12.834.846
Gældsforpligtelser		53.275.002	57.874.602
Passiver		253.321.899	224.756.229
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Personalemkostninger		
Lønninger	2.109.768	1.943.988
Pensioner	122.803	122.249
Omkostninger til social sikring	15.861	18.133
	2.248.432	2.084.370
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	407.715	403.279
Andre finansielle indtægter	132.496	135.398
	540.211	538.677
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	14.051	31.447
Andre finansielle omkostninger	1.314.175	1.141.789
	1.328.226	1.173.236
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	623.623	283.583
Regulering udskudt skat	5.358.507	6.016.811
Udskudt skat reguleret til 22%	-1.897.015	-1.264.678
	4.085.115	5.035.716
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	732.845	732.845
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	345.546	0
Kostpris ultimo	1.078.391	732.845
Af- og nedskrivninger primo	-539.095	-408.818
Årets afskrivninger	-126.832	-130.277
Af- og nedskrivninger ultimo	-665.927	-539.095
Regnskabsmæssig værdi ultimo	412.464	193.750

Noter

	2015/16	2014/15
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	72.103.449	67.264.860
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.430.550	4.838.589
Kostpris ultimo	75.533.999	72.103.449
Opskrivninger primo	113.196.551	93.235.140
Årets opskrivninger	20.869.450	19.961.411
Opskrivninger ultimo	134.066.001	113.196.551
Regnskabsmæssig værdi ultimo	209.600.000	185.300.000
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	3.670.000	3.670.000
Kostpris ultimo	3.670.000	3.670.000
Opskrivninger primo	20.203.986	15.663.796
Årets resultat	6.616.569	4.540.190
Opskrivninger ultimo	26.820.555	20.203.986
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.490.555	23.873.986

8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
ApS Lundegade 6	Fredensborg	100,00
ApS Sct. Annagade 53	Fredensborg	100,00
ApS Parkvej 1-9	Fredensborg	100,00
O. B. Husinvest ApS	Helsingør	100,00

Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

Noter

	2015/16	2014/15
9. Virksomhedskapital		
Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	200.000	200.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	20.203.986	15.663.796
Årets tilgang	6.616.569	4.540.190
Saldo ultimo	26.820.555	20.203.986

11. Overført resultat

Saldo primo	116.757.735	96.096.698
Årets tilgang	22.987.209	20.661.037
Saldo ultimo	139.744.944	116.757.735

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.763.249	3.274.583	28.092.470
	41.763.249	3.274.583	28.092.470

13. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Administrationsselskabet Ole Bruun ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 45.038, er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2016 udgør t.kr. 209.600.