

Bruun Ejendomme ApS

Børkop Skovvej 124, 7080 Børkop

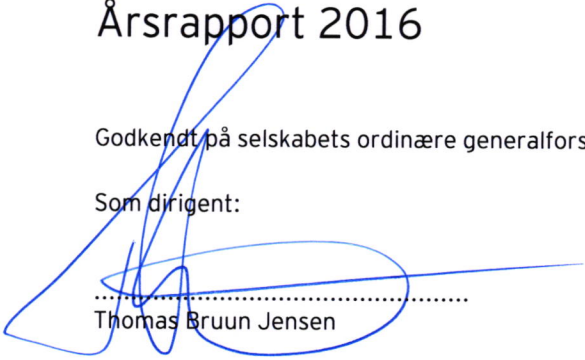
CVR-nr. 33 49 63 54



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2017

Som dirigent:



.....
Thomas Bruun Jensen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bruun Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

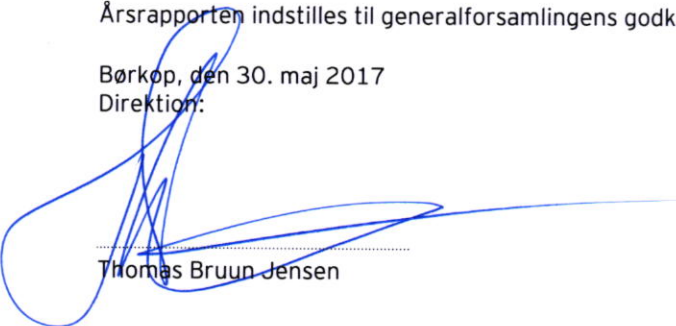
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 30. maj 2017
Direktion:



Thomas Bruun Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bruun Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bruun Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 30. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bruun Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Børkop Skovvej 124, 7080 Børkop
CVR-nr.	33 49 63 54
Stiftet	2. februar 2011
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Bruun Jensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

Selskabet har deltaget i en koncernintern virksomhedssammenslutning, hvor ejendom fra søsterselskabet TB Ejendomsservice ApS er indskudt i virksomheden.

Selskabet har i forbindelse med spaltningen ændret navn fra BCJ Ejendomme ApS til Bruun Ejendomme ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 533.151 kr. mod 267.150 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 1.708.517 kr. mod 57.678 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.939.047 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	533.151	267.150
	Andre eksterne omkostninger	-168.011	-51.860
	Bruttoresultat	365.140	215.290
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.096.256	0
	Resultat før finansielle poster	2.461.396	215.290
	Finansielle indtægter	0	97
	Finansielle omkostninger	-201.175	-139.991
	Resultat før skat	2.260.221	75.396
2	Skat af årets resultat	-551.704	-17.718
	Årets resultat	1.708.517	57.678
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.708.517	57.678
		1.708.517	57.678

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	7.800.000	4.353.543
		<u>7.800.000</u>	<u>4.353.543</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.800.000</u>	<u>4.353.543</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	45.229
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.115.830	69.902
	Andre tilgodehavender	52.482	41.925
		<u>1.168.312</u>	<u>157.056</u>
	Likvide beholdninger	<u>24.847</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.193.159</u>	<u>157.056</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>8.993.159</u></u>	<u><u>4.510.599</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	82.000	81.000
	Overført resultat	1.857.047	6.310
	Egenkapital i alt	<u>1.939.047</u>	<u>87.310</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	446.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>446.000</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.753.184	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	450.000	450.000
		<u>4.203.184</u>	<u>450.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	105.887	0
	Gæld til banker	1.992.765	3.924.254
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.375	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.695	4.097
	Skyldig selskabsskat	39.106	1.938
	Anden gæld	196.100	43.000
		<u>2.404.928</u>	<u>3.973.289</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.608.112</u>	<u>4.423.289</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>8.993.159</u></u>	<u><u>4.510.599</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	81.000	-51.368	29.632
Overført, jf. resultatdisponering	0	57.678	57.678
Egenkapital 1. januar 2016	81.000	6.310	87.310
Tilgang ved spaltning af virksomhed	1.000	142.220	143.220
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.708.517	1.708.517
Egenkapital 31. december 2016	82.000	1.857.047	1.939.047

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bruun Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Selskabet har deltaget i en koncernintern virksomhedssammenslutning, hvor book value-metoden er anvendt.

Ejendom fra søsterselskabet er tilført pr. 1. januar 2016.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-tidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger af ejendomme overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.168	1.938
Årets regulering af udskudt skat	514.536	15.780
	<u>551.704</u>	<u>17.718</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	4.353.543
Tilgang i årets løb	36.786
Tilgang ved virksomhedssammenslutning	1.313.415
Kostpris 31. december 2016	<u>5.703.744</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Årets opskrivning	2.096.256
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>2.096.256</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>7.800.000</u></u>

4 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme i trekantsområdet samt Midtjylland i alt 7 lejemål.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige pengestrømme. Dagsværdiregulering efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternative anvendelse.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdi er:

Udlejningsprocent: 100 %

Afkastkrav gennemsnitlig: 5,71 %

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	81.000	81.000	81.000	81.000	81.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0	0	0	0
	<u>82.000</u>	<u>81.000</u>	<u>81.000</u>	<u>81.000</u>	<u>81.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.788 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytte indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Skovvejens Holding ApS, CVR-nr. 32 77 28 38). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Som følge af universalsuccession ved spaltning hæfter Bruun Ejendomme ApS subsidært og solidarisk for forpligtelser (indregnede og ikke indregnede) i TB Ejendomsservice ApS, som bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.882 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 7.800 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 3.130 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Den Jyske Sparekasse har underpant på 5.600 t.kr.