

# Bruun Ejendomme ApS

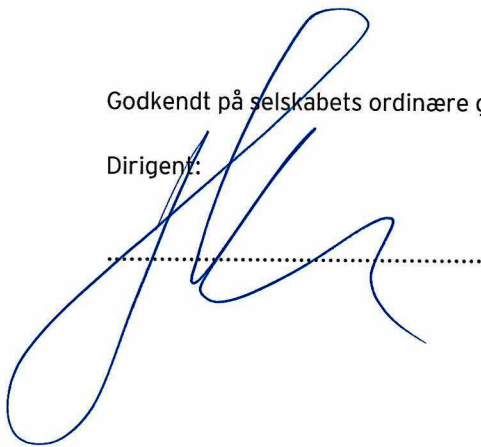
Børkop Skovvej 124, 7080 Børkop

CVR-nr. 33 49 63 54

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2020

Dirigent:



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over a dotted line.





## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledespåtegning   | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3  |
| Ledelsesberetning  | 4  |
| 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 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 24. juni 2020  
Direktion:

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed name and title.

Thomas Bruun Jensen  
direktør

## 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 2019 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 24. juni 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik S. Meldahl  
statsaut. revisor  
mne28654

## 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, direktør   |
| Revisor              | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Lysholt Allé 10, 7100 Vejle |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 3.974.734 kr. mod et overskud på 489.948 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 6.582.264 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.   | 2019             | 2018           |
|------|---|------------------|----------------|
|      | <b>Nettoomsætning</b>   | 915.870          | 767.141        |
|      | Andre eksterne omkostninger                                       | -287.690         | -199.712       |
|      | <b>Bruttoresultat</b>   | 628.180          | 567.429        |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -3.182           | 0              |
|      | <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>                | 624.998          | 567.429        |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      | 4.805.771        | 239.432        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | 5.430.769        | 806.861        |
|      | Finansielle omkostninger  | -334.956         | -178.723       |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | 5.095.813        | 628.138        |
| 2    | Skat af årets resultat  | -1.121.079       | -138.190       |
|      | <b>Årets resultat</b>   | <u>3.974.734</u> | <u>489.948</u> |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |                  |                |
|      | Overført resultat   | 3.974.734        | 489.948        |
|      |   | <u>3.974.734</u> | <u>489.948</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                          |                          |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                          |                          |
| 3    | Materielle anlægsaktiver                     |                          |                          |
| 4    | Investeringsjendomme                         | 25.251.195               | 15.012.811               |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 26.193                   | 0                        |
|      |  | <u>25.277.388</u>        | <u>15.012.811</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>25.277.388</u>        | <u>15.012.811</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                          |                          |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                          |                          |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 0                        | 9.997                    |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.202.668                | 1.185.184                |
|      | Andre tilgodehavender                        | 12.379                   | 32.067                   |
|      |  | <u>1.215.047</u>         | <u>1.227.248</u>         |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | 132.913                  | 0                        |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>1.347.960</u>         | <u>1.227.248</u>         |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u><u>26.625.348</u></u> | <u><u>16.240.059</u></u> |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr.   | 2019              | 2018              |
|------|---|-------------------|-------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>   |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>  |                   |                   |
|      | Selskabskapital   | 82.000            | 82.000            |
|      | Overført resultat   | 6.500.264         | 2.525.530         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                                  | <b>6.582.264</b>  | <b>2.607.530</b>  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                             |                   |                   |
|      | Udskudt skat  | 1.556.860         | 498.675           |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                       | <b>1.556.860</b>  | <b>498.675</b>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                 |                   |                   |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                            | 11.004.114        | 3.531.993         |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                         | 450.000           | 450.000           |
|      |   | <b>11.454.114</b> | <b>3.981.993</b>  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    |                   |                   |
| 5    | <b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b> | 237.793           | 109.375           |
|      | Gæld til banker   | 6.144.295         | 8.542.983         |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder                       | 11.029            | 8.190             |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                         | 172.368           | 88.728            |
|      | Skyldig selskabsskat                                      | 62.894            | 85.515            |
|      | Anden gæld  | 403.731           | 317.070           |
|      |   | <b>7.032.110</b>  | <b>9.151.861</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                           | <b>18.486.224</b> | <b>13.133.854</b> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                                     | <b>26.625.348</b> | <b>16.240.059</b> |

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018           | 82.000                 | 2.035.582                | 2.117.582        |
| Overført via resultatdisponering     | 0                      | 489.948                  | 489.948          |
| <b>Egenkapital 1. januar 2019</b>    | <b>82.000</b>          | <b>2.525.530</b>         | <b>2.607.530</b> |
| Overført via resultatdisponering     | 0                      | 3.974.734                | 3.974.734        |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <b>82.000</b>          | <b>6.500.264</b>         | <b>6.582.264</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bruun Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 25 år |
|-----------|-------|

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 koncernvirksomheder. 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 administrations-selskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investerings ejendomme, 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.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdi oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

| kr.  | 2019             | 2018           |
|--|------------------|----------------|
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                |                  |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 62.894           | 85.515         |
| Årets regulering af udskudt skat               | 1.058.185        | 52.675         |
|  | <u>1.121.079</u> | <u>138.190</u> |

### 3 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | I alt             |
|--|----------------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2019                        | 12.677.123                 | 0   | 12.677.123        |
| Tilgang i årets løb                            | 5.432.613                  | 29.375  | 5.461.988         |
| Kostpris 31. december 2019                     | <u>18.109.736</u>          | <u>29.375</u>                                 | <u>18.139.111</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2019                   | 2.335.688                  | 0   | 2.335.688         |
| Værdireguleringer                              | 4.805.771                  | 0   | 4.805.771         |
| Opskrivninger 31. december 2019                | <u>7.141.459</u>           | <u>0</u>                                      | <u>7.141.459</u>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019           | 0                          | 0   | 0                 |
| Årets afskrivninger                            | 0                          | 3.182   | 3.182             |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019        | <u>0</u>                   | <u>3.182</u>                                  | <u>3.182</u>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> | <u>25.251.195</u>          | <u>26.193</u>                                 | <u>25.277.388</u> |

### 4 Investeringsejendomme

#### Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme i Trekantsområdet samt Midtjylland; i alt 14 lejemål.

Ejendommene (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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 % (2018: 95 %)

Afkastkrav gennemsnitlig: 5,33 % (2018: 7 %)

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.110 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 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 administrations-selskabets 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 subsidiært og solidarisk for forpligtelser (indregnede og ikke indregnede) i TB Ejendomsservice ApS, som bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.242 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 25.251 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 8.330 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.