

Bruun Ejendomme ApS

Børkop Skovvej 124, 7080 Børkop

CVR-nr. 33 49 63 54

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

Dirigent:

.....
Thomas Bruun Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 28. juni 2022

Direktion:

.....
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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 28. juni 2022
EY 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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab 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 2021 udviser et overskud på 1.844.671 kr. mod et overskud på 862.296 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 9.289.231 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.	2021	2020
	Nettoomsætning	1.486.743	1.182.597
	Andre eksterne omkostninger	-205.123	-207.221
	Bruttoresultat	1.281.620	975.376
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-5.875	-5.875
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.275.745	969.501
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.457.644	791.741
	Resultat før finansielle poster	2.733.389	1.761.242
	Finansielle omkostninger	-368.163	-655.734
	Resultat før skat	2.365.226	1.105.508
2	Skat af årets resultat	-520.555	-243.212
	Årets resultat	1.844.671	862.296
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.844.671	862.296
		1.844.671	862.296

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	28.837.410	27.169.558
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.443	20.318
		<u>28.851.853</u>	<u>27.189.876</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.851.853</u>	<u>27.189.876</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.015	11.880
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.855.336	1.237.242
	Andre tilgodehavender	98.163	20.911
		<u>1.962.514</u>	<u>1.270.033</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>6.836</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.962.514</u>	<u>1.276.869</u>
	AKTIVER I ALT	<u>30.814.367</u>	<u>28.466.745</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	82.000	82.000
	Overført resultat	9.207.231	7.362.560
	Egenkapital i alt	9.289.231	7.444.560
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.051.260	1.730.962
	Hensatte forpligtelser i alt	2.051.260	1.730.962
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.176.571	15.504.937
	Gæld til tilknyttede virksomheder	450.000	450.000
		15.626.571	15.954.937
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	328.367	327.407
	Gæld til banker	2.485.211	2.138.673
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.438	10.669
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	10.943
	Gæld til tilknyttede virksomheder	500.879	302.497
	Anden gæld	518.410	546.097
		3.847.305	3.336.286
	Gældsforpligtelser i alt	19.473.876	19.291.223
	PASSIVER I ALT	30.814.367	28.466.745

- 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 2020	82.000	6.500.264	6.582.264
Overført via resultatdisponering	0	862.296	862.296
Egenkapital 1. januar 2021	82.000	7.362.560	7.444.560
Overført via resultatdisponering	0	1.844.671	1.844.671
Egenkapital 31. december 2021	82.000	9.207.231	9.289.231

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bruun Ejendomme ApS for 2021 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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.

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.

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).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatte.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetaling omfatter husleje

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, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	200.257	69.110
Årets regulering af udskudt skat	320.298	174.102
	<u>520.555</u>	<u>243.212</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	19.236.358	29.375	19.265.733
Tilgang i årets løb	210.207	0	210.207
Kostpris 31. december 2021	<u>19.446.565</u>	<u>29.375</u>	<u>19.475.940</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	7.933.200	0	7.933.200
Værdireguleringer	1.457.645	0	1.457.645
Opskrivninger 31. december 2021	<u>9.390.845</u>	<u>0</u>	<u>9.390.845</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	9.057	9.057
Årets afskrivninger	0	5.875	5.875
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>14.932</u>	<u>14.932</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>28.837.410</u></u>	<u><u>14.443</u></u>	<u><u>28.851.853</u></u>

4 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme i Trekantsområdet og på Midtfyn; 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 ejendommenes alternative anvendelse.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdi er:

Udlejningsprocent: 100 % (2020: 100 %)

Afkastkrav gennemsnitlig: 4,7 % (2020: 5,0 %)

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 14.217 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, 15.505 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 28.837 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 9.480 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Bruun Jensen

Direktion

På vegne af: TB Ejendomsservice ApS, Bruun Ejendomme...

Serienummer: 8414517d-4dba-484e-ac76-a61f0c0c6f46

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-06-30 12:14:12 UTC



Thomas Bruun Jensen

Dirigent

På vegne af: TB Ejendomsservice ApS, Bruun Ejendomme...

Serienummer: 8414517d-4dba-484e-ac76-a61f0c0c6f46

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-06-30 12:14:12 UTC



Henrik S. Meldahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980915158

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 13:37:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: JB5QX-6N61Y-KJE0H-OZFTB-F310H-3ZCY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>