

Brunander Holding ApS

Sølvgade 38E, 1. sal, 1307 København K

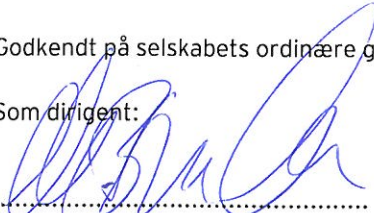
CVR-nr. 34 05 90 63



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. maj 2016

Som dirigent:



.....
Maria Brunander



Building a better
working world



Indhold

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Brunander Holding ApS.

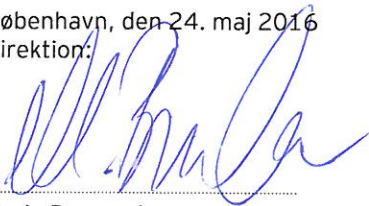
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2016
Direktion:



.....
Maria Brunander

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brunander Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brunander Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 24. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Merten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Brunander Holding ApS
Adresse, postnr., by	Sølvgade 38E, 1. sal, 1307 København K
CVR-nr.	34 05 90 63
Stiftet	25. november 2011
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Maria Brunander
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i formidling af ejendomme og investering i virksomheder, som beskæftiger sig hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 3.857.663 kr. mod 11.228.356 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 18.947.889 kr.

Aktiviteten har været høj i 2015, hvor Brunander Holding ApS omsatte for 77 mio kr. på konsolideret niveau.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	2.380.644	828.091
2	Personaleomkostninger	-454.766	0
	Resultat af primær drift	1.925.878	828.091
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.389.621	620.041
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-519.268	6.678.104
3	Finansielle indtægter	1.101.231	4.468.453
4	Finansielle omkostninger	-644.748	-150.099
	Resultat før skat	3.252.714	12.444.590
5	Skat af årets resultat	604.949	-1.216.234
	Årets resultat	3.857.663	11.228.356
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-3.380.986	7.298.145
	Overført resultat	7.238.649	3.930.211
		3.857.663	11.228.356

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.620.000	0
		<u>5.620.000</u>	<u>0</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.285.495	1.833.394
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.159.134	7.678.104
	Andre værdipapirer og kapitalandele	921.697	17.060.000
	Andre tilgodehavender	550.000	0
		<u>25.916.326</u>	<u>26.571.498</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.536.326</u>	<u>26.571.498</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.250.667	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.614.614	218.418
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.000.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	94.800
	Andre tilgodehavender	617.566	19.307
	Periodeafgrænsningsposter	23.531	0
		<u>8.506.378</u>	<u>332.525</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.392.886	0
		<u>5.392.886</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.957.827</u>	<u>87.351</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.857.091</u>	<u>419.876</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>47.393.417</u></u>	<u><u>26.991.374</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	4.970.512	8.351.498
	Overført resultat	13.897.377	6.658.728
	Egenkapital i alt	<u>18.947.889</u>	<u>15.090.226</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	1.049.150
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.049.150</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.709.164	0
	Gæld til banker	0	3.115.912
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.779.925	5.628.364
	Deposita	89.802	41.802
		<u>8.578.891</u>	<u>8.786.078</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	7.560.470	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.750	1.992
	Skyldig selskabsskat	165.878	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	563.928
	Anden gæld	12.076.139	1.500.000
	Periodeafgrænsningsposter	17.400	0
		<u>19.866.637</u>	<u>2.065.920</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.445.528</u>	<u>10.851.998</u>
	PASSIVER I ALT	<u>47.393.417</u>	<u>26.991.374</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Sikkerhedsstillelser
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	1.053.353	2.728.517	3.861.870
Årets resultat	0	7.298.145	3.930.211	11.228.356
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	8.351.498	6.658.728	15.090.226
Årets resultat	0	-3.380.986	7.238.649	3.857.663
Egenkapital 31. december 2015	80.000	4.970.512	13.897.377	18.947.889

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brunander Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra formidling af ejendomme, der indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

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 m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

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.

Moderselskabet 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). Selskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen og foretager afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

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.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som urholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 effekt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	422.201	0
Pensioner	26.040	0
Andre omkostninger til social sikring	1.080	0
Andre personaleomkostninger	5.445	0
	<u>454.766</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	638.939	4.464.469
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18.440	3.984
Andre finansielle indtægter	443.852	0
	<u>1.101.231</u>	<u>4.468.453</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	88.201	101.760
Rentetillæg og skat indregnet som finansielle poster	5	0
Andre finansielle omkostninger	556.542	48.339
	<u>644.748</u>	<u>150.099</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	444.201	167.084
Årets regulering af udskudt skat	-1.049.150	1.049.150
	<u>-604.949</u>	<u>1.216.234</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2015	160.000	1.000.000	12.595.531	0	13.755.531
Tilgang i årets løb	18.064.117	250.000	921.697	550.000	19.785.814
Afgang i årets løb	0	0	-12.595.531	0	-12.595.531
Overførsel fra andre poster	500.000	-500.000	0	0	0
Kostpris 31. december 2015	18.724.117	750.000	921.697	550.000	20.945.814
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.673.394	6.678.104	4.464.469	0	12.815.967
Udloddet udbytte	0	-4.251.339	0	0	-4.251.339
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	1.368.581	409.134	0	0	1.777.715
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	21.040	-928.402	0	0	-907.362
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede ka	0	0	-4.464.469	0	-4.464.469
Overførsel	1.498.363	-1.498.363	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2015	4.561.378	409.134	0	0	4.970.512
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	23.285.495	1.159.134	921.697	550.000	25.916.326

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder					
Copenhagen Property Construction ApS	ApS	København	100,00 %	1.697.086	329.491
Copenhagen Property Investment ApS	ApS	København	100,00 %	510.559	44.759
Gammel Jernbanegade 32 A/S	A/S	København	100,00 %	4.966.391	969.666
Blegdamsvej 4 ApS	ApS	København	100,00 %	16.111.460	24.665
Associerede virksomheder					
Store Kongensgade Ejerlejligheder A/S	A/S	København	50,00 %	1.818.268	818.268
Viscop A/S	A/S	København	50,00 %	0	0

Viscop A/S er et nystiftet selskab i 2015, som ikke skal aflægge årsrapport for 2015.

	Retsform	Hjemsted
Andre kapitalandele Strandvejen 449 A/S	A/S	København

7 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 4 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 3.709.164 senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for en andel af anden gæld på 11,3 mio. kr., er der stillet sikkerheds i anparterne i Blegdamsvej 4 ApS.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om køb af Ejendomsselskabet Nygaardsvej ApS med overtagelse i 2017.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

11 Nærtstående parter

Brunander Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Brunander Holding AG	Blasenbergsstrasse 5, CH-6300 Zug, Schweiz
Maria Brunander	Sølvgade 38C, 1307 København K