

Brdr. Bruun Ejendomsinvest ApS

Agernvej 53, 8330 Beder

CVR-nr. 34 08 76 36

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2016.

Mikkel Benjamin Bruun Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Brdr. Bruun Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 1. april 2016

Direktion

Mikkel Benjamin Bruun Christensen

Jesper Bruun Bjørnholdt

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Brdr. Bruun Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Bruun Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Aarhus, den 1. april 2016

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

CVR-nr. 34 88 49 35

Peter Vinstrup Henriksen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brdr. Bruun Ejendomsinvest ApS Agernvej 53 8330 Beder
	CVR-nr.: 34 08 76 36 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mikkel Benjamin Bruun Christensen Jesper Bruun Bjørnholdt
Revision	AP Statsautoriserede Revisorer P/S Olof Palmes Allé 25 A, 1. 8200 Aarhus N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brdr. Bruun Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Udviklingsomkostninger omfatter direkte omkostninger som kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Udviklingsomkostninger, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives aktiverede udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen herunder renter indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Brdr. Bruun Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	22.106	54.588
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-12.706	-12.706
Driftsresultat	9.400	41.882
2 Øvrige finansielle omkostninger	-49.487	-23.697
Resultat før skat	-40.087	18.185
Skat af årets resultat	8.810	-4.963
Årets resultat	-31.277	13.222
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	13.222
Disponeret fra overført resultat	-31.277	0
Disponeret i alt	-31.277	13.222

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3	Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	
	231.000	0
	<u>231.000</u>	<u>0</u>
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	
4	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	
	2.237.951	0
4	Grunde og bygninger	1.245.222
	<u>1.232.516</u>	<u>1.245.222</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	
	<u>3.470.467</u>	<u>1.245.222</u>
	Anlægsaktiver i alt	1.245.222
	<u>3.701.467</u>	<u>1.245.222</u>
Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	94.500
		0
	Udsudte skatteaktiver	0
		732
	Andre tilgodehavender	732
	<u>213.728</u>	<u>732</u>
	Tilgodehavender i alt	
	<u>229.720</u>	<u>95.232</u>
	Likvide beholdninger	74.221
	<u>44.167</u>	<u>74.221</u>
	Omsætningsaktiver i alt	169.453
	<u>273.887</u>	<u>169.453</u>
	Aktiver i alt	1.414.675
	<u>3.975.354</u>	<u>1.414.675</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	393.880	425.157
Egenkapital i alt	473.880	505.157
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	880.000	880.000
Deposita	24.000	24.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	904.000	904.000
Gæld til pengeinstitutter	2.290.332	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	249.460	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	57.682	0
Selskabsskat	0	518
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.597.474	5.518
Gældsforpligtelser i alt	3.501.474	909.518
Passiver i alt	3.975.354	1.414.675
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet består af at eje, udvikle og administrere fast ejendom.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	170	1.455
Andre finansielle omkostninger	<u>49.317</u>	<u>22.242</u>
	49.487	23.697
3. Immaterielle anlægsaktiver		
		Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver
		<u>231.000</u>
Tilgang		<u>231.000</u>
Kostpris 31. december 2015		231.000
		<u>231.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		231.000

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførel- se og forudbe- talinge for materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	0	1.270.634
Tilgang	<u>2.237.951</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.237.951</u>	<u>1.270.634</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	25.412
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>12.706</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>38.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.237.951</u>	<u>1.232.516</u>

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	425.157	411.935
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-31.277</u>	<u>13.222</u>
	<u>393.880</u>	<u>425.157</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 880 t.kr., er der i ejendomme tinglyst ejerpantebrev på 880 tkr. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.232 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Brdr. Bruun Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter på de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Brdr. Bruun Holding ApS, CVR.nr. 34 07 75 41.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.