

Bruun-Ejendomme ApS

Lille Volstrupvej 35, 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 41 29 66 90

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.06.24

Thomas Bruun Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Bruun-Ejendomme ApS
Lille Volstrupvej 35
9230 Svenstrup J
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 41 29 66 90
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Thomas Bruun Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Modervirksomhed

Hansen Holding 2013 ApS, Danmark

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Bruun-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Svenstrup J, den 23. juni 2024

Direktionen

Thomas Bruun Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Bruun-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bruun-Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med besiddelse af og udlejning af fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.445.422 mod DKK 45.326 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.245.693.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	145.939	158.346
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.833	0
Resultat før dagsværdireguleringer	105.106	158.346
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.049.455	0
Resultat af primær drift	2.154.561	158.346
1 Finansielle indtægter	2.672	2.502
2 Finansielle omkostninger	-303.811	-102.608
Resultat før skat	1.853.422	58.240
Skat af årets resultat	-408.000	-12.914
Årets resultat	1.445.422	45.326
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.445.422	45.326
I alt	1.445.422	45.326

Note	AKTIVER		31.12.23	31.12.22
			DKK	DKK
	Investeringsejendomme		11.614.250	6.635.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		309.167	0
3	Materielle anlægsaktiver i alt		11.923.417	6.635.000
	Anlægsaktiver i alt		11.923.417	6.635.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.249	68.688
	Andre tilgodehavender		13.442	0
	Periodeafgrænsningsposter		1.870	1.834
	Tilgodehavender i alt		70.561	70.522
	Likvide beholdninger		500.000	0
	Omsætningsaktiver i alt		570.561	70.522
	Aktiver i alt		12.493.978	6.705.522

PASSIVER			
Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	3.205.693	1.760.271
	Egenkapital i alt	3.245.693	1.800.271
	Hensættelser til udskudt skat	822.000	414.000
	Hensatte forpligtelser i alt	822.000	414.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.627.706	3.767.687
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.627.706	3.767.687
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	140.964	139.518
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.444.524	384.145
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.250	51.250
	Deposita	143.700	121.500
	Selskabsskat	0	12.915
	Anden gæld	13.141	14.236
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.798.579	723.564
	Gældsforpligtelser i alt	8.426.285	4.491.251
	Passiver i alt	12.493.978	6.705.522

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	40.000	1.714.945
Forslag til resultatdisponering	0	45.326
Saldo pr. 31.12.22	40.000	1.760.271
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	40.000	1.760.271
Forslag til resultatdisponering	0	1.445.422
Saldo pr. 31.12.23	40.000	3.205.693

	2023	2022
	DKK	DKK

1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.317	2.502
Renteindtægter i øvrigt	1.355	0
I alt	2.672	2.502

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	222
Øvrige finansielle omkostninger i alt	303.811	102.386
I alt	303.811	102.608

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	4.753.950	0
Tilgang i året	2.929.795	350.000
Kostpris pr. 31.12.23	7.683.745	350.000
Afskrivninger i året	0	-40.833
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-40.833
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	1.881.050	0
Dagsværdireguleringer i året	2.049.455	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	3.930.505	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	11.614.250	309.167

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	140.964	2.705.780	3.768.670	3.907.205
I alt	140.964	2.705.780	3.768.670	3.907.205

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	11.614.250
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.049.455

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdierne er baseret på forventede normaliserede driftsresultater og ejendomsspecifikke afkastkrav i intervallet 6,25 - 7,50%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.791 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.210.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 7.690 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 11.614.

.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.