

---

# ***Brodersen Invest ApS***

Chr. Hustedes Vej 10, 6950 Ringkøbing

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 28 71 72 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2017

Bent Hauge Brodersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Brodersen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 31. maj 2017

## Direktion

Bent Hauge Brodersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Brodersen Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brodersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringkøbing, den 31. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Brodersen Invest ApS Chr. Hustedes Vej 10 6950 Ringkøbing  CVR-nr.: 28 71 72 88 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern
<b>Direktion</b>	Bent Hauge Brodersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab I.C. Christensens Allé 5 Postboks 60 6950 Ringkøbing
<b>Advokat</b>	Advokatanpartsselskabet Thorninger Herningvej 1 6950 Ringkøbing
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Torvet 2 6950 Ringkøbing

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>507.582</b>	<b>583.143</b>
Personaleomkostninger	2	-126.993	-249.440
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-2.358.361	-146.395
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.977.772</b>	<b>187.308</b>
Finansielle indtægter	4	49.225	2.362.657
Finansielle omkostninger	5	-311.236	-484.516
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.239.783</b>	<b>2.065.449</b>
Skat af årets resultat	6	48.974	39.750
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.190.809</b>	<b>2.105.199</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.190.809	2.105.199
		<b>-2.190.809</b>	<b>2.105.199</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		11.200.000	13.548.111
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.421	29.671
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>11.219.421</b>	<b>13.577.782</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.219.421</b>	<b>13.577.782</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.570	0
Andre tilgodehavender		460	18.227
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		23.818	0
Periodeafgrænsningsposter		24.138	16.947
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.986</b>	<b>35.174</b>
<b>Værdipapirer</b>	8	<b>386.235</b>	<b>5.303.510</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.645.377</b>	<b>814.917</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.084.598</b>	<b>6.153.601</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.304.019</b>	<b>19.731.383</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.393.052	10.583.861
<b>Egenkapital</b>	9	<b>8.518.052</b>	<b>10.708.861</b>
Hensættelse til udskudt skat		157.454	185.014
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>157.454</b>	<b>185.014</b>
Prioritetsgæld		4.413.623	4.578.789
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>4.413.623</b>	<b>4.578.789</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	169.907	117.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.624	8.382
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.582.516	3.773.164
Anden gæld		457.843	360.028
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.214.890</b>	<b>4.258.719</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.628.513</b>	<b>8.837.508</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.304.019</b>	<b>19.731.383</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er formueforvaltning og investeringer samt udlejning af ejendomme.

	2016 DKK	2015 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	86.000	171.000
Pensioner	37.000	74.000
Andre personaleomkostninger	3.993	4.440
	<b>126.993</b>	<b>249.440</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	10.250	146.395
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.348.111	0
	<b>2.358.361</b>	<b>146.395</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	49.225	2.362.657
	<b>49.225</b>	<b>2.362.657</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	147.315	160.011
Andre finansielle omkostninger	163.921	324.505
	<b>311.236</b>	<b>484.516</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK	
<b>6 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	-21.414	-61.086	
Årets udskudte skat	-27.560	21.336	
	<b>-48.974</b>	<b>-39.750</b>	
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	
Kostpris 1. januar	14.356.075	281.267	
Kostpris 31. december	14.356.075	281.267	
Ned- og afskrivninger 1. januar	807.964	251.596	
Årets nedskrivninger	2.348.111	0	
Årets afskrivninger	0	10.250	
Ned- og afskrivninger 31. december	3.156.075	261.846	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.200.000</b>	<b>19.421</b>	
	2016 DKK	2015 DKK	
<b>8 Værdipapirer</b>			
Børsnoterede værdipapirer	386.235	380.633	
Unoterede portefølge anparter	0	4.922.877	
	<b>386.235</b>	<b>5.303.510</b>	
<b>9 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	10.583.861	10.708.861
Årets resultat	0	-2.190.809	-2.190.809
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>8.393.052</b>	<b>8.518.052</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Prioritetsgæld</b>		
Efter 5 år	3.592.277	3.957.910
Mellem 1 og 5 år	821.346	620.879
Langfristet del	<u>4.413.623</u>	<u>4.578.789</u>
Inden for 1 år	<u>169.907</u>	<u>117.145</u>
	<b><u>4.583.530</u></b>	<b><u>4.695.934</u></b>

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.000.000	8.002.126
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret 2016.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Brodersen Holding ApS.

Udover prioritetsgæld i en af selskabets ejendomme er der overtaget lån efter lov om privat byfornyelse med fuld tilskud til renter og afdrag. Restgælden udgør DKK 714.472

Der er afgivet ejerpant på DKK 125.000 til ejerforening.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Brodersen Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved udlejning af fast ejendom indregnes indtægter i resultatopgørelsen i takt med huslejens forfald.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

# Noter, regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

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

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Selskabet er sambeskattet med danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i aconto-skatteordningen.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter, regnskabspraksis

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, der består af børsnoterede aktier og noterede porteføljeandele, måles til dagsværdien på balancedagen.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.