
Brodersen Invest ApS

Chr. Hustedes Vej 10, 6950 Ringkøbing

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 71 72 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/05 2016

Bent Hauge Brodersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 31. maj 2016

Direktion

Bent Hauge Brodersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Brodersen Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brodersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ringkøbing, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er formueforvaltning og investeringer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 2.105.199, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 10.708.861.

Selskabets resultat er positivt påvirket af kursregulering vedrørende unoterede portefølge anparter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		583.143	512.560
Personaleomkostninger	1	-249.440	-136.476
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-146.395	-153.487
Resultat før finansielle poster		187.308	222.597
Finansielle indtægter	3	2.362.657	141.977
Finansielle omkostninger	4	-484.516	-334.973
Resultat før skat		2.065.449	29.601
Skat af årets resultat	5	39.750	-1.907
Årets resultat		2.105.199	27.694

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	2.105.199	27.694
	2.105.199	27.694

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		13.548.111	13.564.458
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		29.671	43.337
Materielle anlægsaktiver	6	13.577.782	13.607.795
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.694.470
Finansielle anlægsaktiver	7	0	2.694.470
Anlægsaktiver		13.577.782	16.302.265
Andre tilgodehavender		18.227	10.232
Periodeafgrænsningsposter		16.947	12.714
Tilgodehavender		35.174	22.946
Værdipapirer	8	5.303.510	542.693
Likvide beholdninger		814.917	797.880
Omsætningsaktiver		6.153.601	1.363.519
Aktiver		19.731.383	17.665.784

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.583.861	8.478.662
Egenkapital	9	10.708.861	8.603.662
Hensættelse til udskudt skat	10	185.014	163.678
Hensatte forpligtelser		185.014	163.678
Prioritetsgæld		4.578.789	4.269.683
Langfristede gældsforpligtelser	11	4.578.789	4.269.683
Gæld til realkreditinstitutter	11	117.145	181.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.382	34.152
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.773.164	4.059.221
Anden gæld		360.028	354.377
Kortfristede gældsforpligtelser		4.258.719	4.628.761
Gældsforpligtelser		8.837.508	8.898.444
Passiver		19.731.383	17.665.784
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	171.000	95.000
Pensioner	74.000	37.000
Andre personaleomkostninger	4.440	4.476
	249.440	136.476
<p>Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.</p>		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	146.395	153.487
	146.395	153.487
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.709
Andre finansielle indtægter	2.362.657	137.268
	2.362.657	141.977
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	160.011	163.001
Andre finansielle omkostninger	324.505	171.972
	484.516	334.973
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-61.086	-45.379
Årets udskudte skat	21.336	47.286
	-39.750	1.907

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	14.239.693	281.267
Tilgang i årets løb	116.382	0
Kostpris 31. december	<u>14.356.075</u>	<u>281.267</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	675.235	237.930
Årets afskrivninger	132.729	13.666
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>807.964</u>	<u>251.596</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.548.111</u>	<u>29.671</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 9.970.000.

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	2.694.470
Afgang i årets løb (overført til omsætningsaktiver)	<u>-2.694.470</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Værdipapirer		
Børsnoterede værdipapirer	380.633	542.693
Unoterede portefølge anparter	4.922.877	0
	5.303.510	542.693

9 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.478.662	8.603.662
Årets resultat	0	2.105.199	2.105.199
Egenkapital 31. december	125.000	10.583.861	10.708.861

10 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	189.878	173.197
Låneomkostninger	-4.864	-9.519
	185.014	163.678

11 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:

Prioritetsgæld

Efter 5 år	3.957.910	3.458.797
Mellem 1 og 5 år	620.879	810.886
Langfristet del	4.578.789	4.269.683
Inden for 1 år	117.145	181.011
	4.695.934	4.450.694

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.002.126	8.080.982

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret 2014.

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 748.5256

Der er afgivet ejerpant på DKK 125.000 til ejerforening.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Brodersen Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

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 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

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 porteføljeanparter, 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 gælds metode 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.

Finansielle gældsforpligtelser

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