

---

# ***Brodersen Invest ApS***

Skolevej 5, 6950 Ringkøbing

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 28 71 72 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/5 2018

Bent Hauge Brodersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 28. maj 2018

## 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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringkøbing, den 28. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor

mne34028

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Brodersen Invest ApS Skolevej 5 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	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>375.259</b>	<b>507.582</b>
Personaleomkostninger	2	-83.207	-126.993
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-78.250	-2.358.361
Andre driftsomkostninger		-9.830	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>203.972</b>	<b>-1.977.772</b>
Finansielle indtægter	4	144.165	49.225
Finansielle omkostninger	5	-180.366	-311.236
<b>Resultat før skat</b>		<b>167.771</b>	<b>-2.239.783</b>
Skat af årets resultat	6	-51.174	48.974
<b>Årets resultat</b>		<b>116.597</b>	<b>-2.190.809</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		116.597	-2.190.809
		<b>116.597</b>	<b>-2.190.809</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		8.132.000	11.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.171	19.421
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>8.141.171</b>	<b>11.219.421</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.141.171</b>	<b>11.219.421</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.491	4.570
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.402.863	0
Andre tilgodehavender		160.218	460
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		0	23.818
Periodeafgrænsningsposter		18.597	24.138
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.591.169</b>	<b>52.986</b>
<b>Værdipapirer</b>	8	<b>2.294.874</b>	<b>386.235</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.702.328</b>	<b>5.645.377</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.588.371</b>	<b>6.084.598</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.729.542</b>	<b>17.304.019</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.509.649	8.393.052
<b>Egenkapital</b>	9	<b>8.634.649</b>	<b>8.518.052</b>
Hensættelse til udskudt skat		194.746	157.454
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>194.746</b>	<b>157.454</b>
Prioritetsgæld		4.222.056	4.413.623
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>4.222.056</b>	<b>4.413.623</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	196.305	169.907
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.501	4.624
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.582.516
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		13.130	0
Anden gæld		416.155	457.843
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>678.091</b>	<b>4.214.890</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.900.147</b>	<b>8.628.513</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.729.542</b>	<b>17.304.019</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er formueforvaltning og investeringer samt udlejning af ejendomme.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	61.000	86.000
Pensioner	18.500	37.000
Andre personaleomkostninger	3.707	3.993
	<b>83.207</b>	<b>126.993</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	78.250	10.250
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	2.348.111
	<b>78.250</b>	<b>2.358.361</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	144.165	49.225
	<b>144.165</b>	<b>49.225</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	25.650	147.315
Andre finansielle omkostninger	154.716	163.921
	<b>180.366</b>	<b>311.236</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.882	-21.414
Årets udskudte skat	37.292	-27.560
	<b>51.174</b>	<b>-48.974</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
Afgang i årets løb	-4.111.269	0
Kostpris 31. december	10.244.806	281.267
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.156.075	261.846
Årets afskrivninger	68.000	10.250
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.111.269	0
Ned- og afskrivninger 31. december	2.112.806	272.096
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.132.000</b>	<b>9.171</b>
	2017 DKK	2016 DKK
<b>8 Værdipapirer</b>		
Børsnoterede værdipapirer	2.294.874	386.235
	<b>2.294.874</b>	<b>386.235</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.393.052	8.518.052
Årets resultat	0	116.597	116.597
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>8.509.649</b>	<b>8.634.649</b>

## 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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Prioritetsgæld</b>		
Efter 5 år	3.491.413	3.592.277
Mellem 1 og 5 år	730.643	821.346
Langfristet del	4.222.056	4.413.623
Inden for 1 år	196.305	169.907
	<b>4.418.361</b>	<b>4.583.530</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.909.632	7.000.000

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Brodersen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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 680.478

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brodersen Invest ApS for 2017 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 2017 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

### 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.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.