

Brodersen Invest ApS
Skolevej 5, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 28 71 72 88

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020.

Bent Hauge Brodersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Brodersen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 19. maj 2020

Direktion

Bent Hauge Brodersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Brodersen Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brodersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Skjern, den 19. maj 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor
mne34028

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brodersen Invest ApS Skolevej 5 6950 Ringkøbing Telefon: 97 320602 CVR-nr.: 28 71 72 88 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bent Hauge Brodersen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Østergade 40 6900 Skjern
Bankforbindelse	Vestjysk Bank Torvet 2 6950 Ringkøbing

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brodersen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen 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:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 Brodersen Invest 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	456.206	456.057
2 Personaleomkostninger	-82.918	-82.721
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-77.934	-71.433
Driftsresultat	295.354	301.903
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	93.135	98.951
Andre finansielle indtægter	401.779	8.043
Øvrige finansielle omkostninger	-92.235	-343.074
Resultat før skat	698.033	65.823
4 Skat af årets resultat	-156.419	-21.633
Årets resultat	541.614	44.190
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	541.614	44.190
Disponeret i alt	541.614	44.190

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	8.314.074	8.064.002
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.293	5.736
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.316.367</u>	<u>8.069.738</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.316.367</u>	<u>8.069.738</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.488.587	2.313.003
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	15.999
Andre tilgodehavender	166.098	150.000
Periodeafgrænsningsposter	3.870	3.825
Tilgodehavender i alt	<u>2.658.555</u>	<u>2.482.827</u>
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	281.045	2.348.789
Værdipapirer i alt	<u>281.045</u>	<u>2.348.789</u>
Likvide beholdninger	<u>2.578.673</u>	<u>545.205</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.518.273</u>	<u>5.376.821</u>
Aktiver i alt	<u>13.834.640</u>	<u>13.446.559</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	125.000	125.000
9 Overført resultat	9.095.453	8.553.839
Egenkapital i alt	9.220.453	8.678.839
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	284.191	230.930
Hensatte forpligtelser i alt	284.191	230.930
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	3.723.190	3.992.857
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.723.190	3.992.857
Kortfristet del af langfristet gæld	266.638	248.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.733	5.861
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	84.970	0
Anden gæld	253.465	289.225
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	606.806	543.933
Gældsforpligtelser i alt	4.329.996	4.536.790
Passiver i alt	13.834.640	13.446.559

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i formueforvaltning og investeringer, samt udlejning af fast ejendom

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	64.418	64.221
Pensioner	<u>18.500</u>	<u>18.500</u>
	<u>82.918</u>	<u>82.721</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	74.491	68.000
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>3.443</u>	<u>3.433</u>
	<u>77.934</u>	<u>71.433</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	103.158	-14.551
Årets regulering af udskudt skat	<u>53.261</u>	<u>36.184</u>
	<u>156.419</u>	<u>21.633</u>

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	10.244.806	10.244.806
Tilgang i årets løb	324.563	0
Kostpris 31. december	10.569.369	10.244.806
Af- og nedskrivninger 1. januar	-2.180.804	-2.112.804
Årets afskrivninger	-74.491	-68.000
Af- og nedskrivninger 31. december	-2.255.295	-2.180.804
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.314.074	8.064.002
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	17.216	281.267
Afgang i årets løb	0	-264.051
Kostpris 31. december	17.216	17.216
Af- og nedskrivninger 1. januar	-11.480	-272.098
Årets afskrivninger	-3.443	-3.433
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	264.051
Af- og nedskrivninger 31. december	-14.923	-11.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.293	5.736
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede værdipapirer	281.045	2.348.789
	281.045	2.348.789
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	8.553.839	8.509.649
Årets overførte overskud eller underskud	541.614	44.190
	9.095.453	8.553.839
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.989.828	4.241.704
Heraf forfalder inden for 1 år	-266.638	-248.847
	3.723.190	3.992.857
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.067.805	3.114.930

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 8.314 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Udover prioritetsgæld i en selskabets ejendomme er der overtaget lån efter lov om privat byfornyelse med fuldt tilskud til renter og afdrag. Restgælden udgør 618.129 kr. pr. 31. december 2019

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Brodersen Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.