

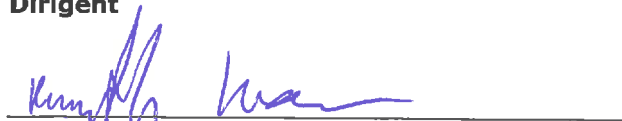
Brdr. Larsen Ejendomme ApS

Kærbøllingehusevej 44
7182 Bredsten
CVR-nr. 31586887

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2017

Dirigent



Navn: Kenneth Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brdr. Larsen Ejendomme ApS

Kærbøllingehusevej 44

7182 Bredsten

CVR-nr.: 31586887

Hjemsted: Bredsten

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Dennis Plum Larsen

Kenneth Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Brdr. Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 31.05.2017

Direktion



Dennis Plum Larsen



Kenneth Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Brdr. Larsen Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Brdr. Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 for 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Johnny Normann Krogh
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentlige aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet viser et overskud på 324 t.kr., som af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		585.114	360.525
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.082.703
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(19.570)
Driftsresultat		585.114	2.423.658
Andre finansielle indtægter	1	81.328	21.587
Andre finansielle omkostninger	2	(209.512)	(172.138)
Resultat før skat		456.930	2.273.107
Skat af årets resultat	3	(132.575)	(505.950)
Årets resultat		324.355	1.767.157
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		324.355	1.767.157
		324.355	1.767.157

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		11.095.000	11.095.000
Materielle anlægsaktiver	4	11.095.000	11.095.000
Anlægsaktiver		11.095.000	11.095.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.627.051	1.181.744
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.021
Tilgodehavender		1.627.051	1.185.765
Likvide beholdninger		135.471	930.717
Omsætningsaktiver		1.762.522	2.116.482
Aktiver		12.857.522	13.211.482

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.332.349	3.007.994
Egenkapital		3.457.349	3.132.994
Udskudt skat		587.400	557.000
Hensatte forpligtelser		587.400	557.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.709.306	6.968.534
Deposita		189.000	187.200
Anden gæld		1.448.373	1.473.213
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.346.679	8.628.947
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	291.237	286.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.641	165.018
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.607	419.814
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.108	1.107
Skyldige sambeskatningsbidrag		102.175	0
Anden gæld		26.326	20.380
Kortfristede gældsforpligtelser		466.094	892.541
Gældsforpligtelser		8.812.773	9.521.488
Passiver		12.857.522	13.211.482
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.870.219	2.995.219
Ændring i regnskabspraksis	0	137.775	137.775
Korrigeret egenkapital primo	125.000	3.007.994	3.132.994
Årets resultat	0	324.355	324.355
Egenkapital ultimo	125.000	3.332.349	3.457.349

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	68.211	21.506
Renteindtægter i øvrigt	0	81
Øvrige finansielle indtægter	13.117	0
	81.328	21.587
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	793	16.147
Renteomkostninger i øvrigt	197.730	125.520
Øvrige finansielle omkostninger	10.989	30.471
	209.512	172.138
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	102.175	0
Ændring af udskudt skat	30.400	505.950
	132.575	505.950
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		8.674.534
Kostpris ultimo		8.674.534
Dagsværdireguleringer primo		2.420.466
Dagsværdireguleringer ultimo		2.420.466
Regnskabsmæssig værdi ultimo		11.095.000
Indregnede renter		132.868

Selskabets investeringsejendomme er boligejendomme beliggende i Vejle.

Noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,25% pr. 31.12.2016. Årets dagsværdiregulering udgør 0 kr. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 498 t.kr.

Til fastsættelse af dagsværdierne har selskabet anvendt ekstern vurderingsmand.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	266.398	262.934	6.709.306	5.766.239
Deposita	0	0	189.000	0
Anden gæld	24.839	23.288	1.448.373	1.331.338
	291.237	286.222	8.346.679	7.097.577

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Brdr. Larsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter og øvrige gældsbreve på 8.449 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2016 udgør 11.095 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank for Brdr. Larsen Invest ApS, er der stillet solidarisk selvskyldnerkaution maksimeret til 3.880 t.kr. Bankgæld udgør pr. 31.12.2016 i alt 84 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for Tømrerfirmaet Brdr. Larsen ApS' arbejdsgarantier pr. 31.12.16 på 9 t.kr. stillet solidarisk selvskyldnerkaution.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende område:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med reguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Effekt af praksisændringer

Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen og har forøget egenkapitalen med 138 t.kr., og sammenligningstallene for 2015 er tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter med fradrag for omkostninger på ejendomme.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når lejeindtægten kan henføres til indeværende regnskabsår. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms og afgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Scrapværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.