

Brdr. Larsen Ejendomme ApS
Kærbøllingehusevej 44
7182 Bredsten
CVR-nr. 31586887

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Kenneth Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brdr. Larsen Ejendomme ApS

Kærbøllingehusevej 44

7182 Bredsten

CVR-nr.: 31586887

Hjemsted: Bredsten

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Dennis Larsen

Kenneth Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 31.05.2016

Direktion

Dennis 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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Johnny 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 1.767 t.kr. som af ledelsen anses for meget tilfredsstillende. Det forbedret resultat skyldes, at selskabet har opskrevet ejendommene med 2.083 t.kr. svarende til et afkastkrav på 6%.

Selskabets ledelse forventer ikke at der skal ske regulering af værdier på ejendomme i 2016, og forventer derfor et lavere resultat i 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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. Ejendommenes 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		360.528	156.732
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.082.703	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(19.570)</u>	<u>(22.267)</u>
Driftsresultat		2.423.661	134.465
Andre finansielle indtægter	1	21.587	3.207
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(172.138)</u>	<u>(56.761)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.273.110	80.911
Skat af ordinært resultat	3	<u>(505.950)</u>	<u>(16.644)</u>
Årets resultat		<u>1.767.160</u>	<u>64.267</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.767.160</u>	<u>64.267</u>
		<u>1.767.160</u>	<u>64.267</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		11.095.000	5.973.099
Materielle anlægsaktiver	4	11.095.000	5.973.099
 Anlægsaktiver		 11.095.000	 5.973.099
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.181.744	83.580
Andre tilgodehavender		0	20.609
Tilgodehavende selskabsskat		4.021	2.473
Tilgodehavender		1.185.765	106.662
 Likvide beholdninger		 930.717	 3.706.178
 Omsætningsaktiver		 2.116.482	 3.812.840
 Aktiver		 13.211.482	 9.785.939

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.870.219	1.103.059
Egenkapital		2.995.219	1.228.059
Udskudt skat	5	557.000	47.029
Hensatte forpligtelser		557.000	47.029
Gæld til realkreditinstitutter		7.106.308	7.328.769
Deposita		187.200	105.900
Anden gæld		1.473.213	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.766.721	7.434.669
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	286.222	286.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.017	358.509
Gæld til tilknyttede virksomheder		419.814	403.667
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.109	1.109
Anden gæld		20.380	19.147
Kortfristede gældsforpligtelser		892.542	1.076.182
Gældsforpligtelser		9.659.263	8.510.851
Passiver		13.211.482	9.785.939
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.103.059	1.228.059
Årets resultat	0	1.767.160	1.767.160
Egenkapital ultimo	125.000	2.870.219	2.995.219

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.506	2.935
Renteindtægter i øvrigt	81	272
	21.587	3.207
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.147	3.667
Renteomkostninger i øvrigt	125.520	49.879
Øvrige finansielle omkostninger	30.471	3.215
	172.138	56.761
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(2.473)
Ændring af udskudt skat	505.950	19.117
	505.950	16.644
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.635.336
Tilgange		3.039.198
Kostpris ultimo		8.674.534
Dagsværdireguleringer primo		337.763
Årets dagsværdireguleringer		2.082.703
Dagsværdireguleringer ultimo		2.420.466
Regnskabsmæssig værdi ultimo		11.095.000

Renter indregnet som en del af kostprisen udgør 132.868 kr.

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	587.400	108.629
Gældsforpligtelser	(30.400)	(26.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(35.600)
	557.000	47.029

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	262.934	286.000	7.106.308	6.032.241
Deposita	0	0	187.200	0
Anden gæld	23.288	0	1.473.213	1.363.485
	286.222	286.000	8.766.721	7.395.726

7. 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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter og øvrige gældsbreve på 8.865 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2015 udgør 11.095 t.kr. Selskabet har herudover afgivet pant på 25 t.kr. i selskabets pengeinstitut.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank for Tømrerfirmaet Brdr. Larsen ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldner kaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2015 i alt 0 t.kr.