

**Brostrand Invest ApS**

Vestergade 30, 1.

4872 Idestrup

CVR-nummer 33581742

**Årsrapport**

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. januar 2023

---

Nick Brostrand  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Brostrand Invest ApS  
Vestergade 30, 1.  
4872 Idestrup

Hjemstedskommune: Guldborgsund  
CVR-nummer: 33581742  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Direktion

Nick Brostrand  
Jack Brostrand  
Mike Brostrand

### Revisor

Lou Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Brostrand Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Idestrup, 18. januar 2023

### Direktionen:

Nick Brostrand

Jack Brostrand

Mike Brostrand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Brostrand Invest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brostrand Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

#### 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F, 18. januar 2023

### **Lou Revision**

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Dorthe Ploug Badensø  
Partner, Statsautoriseret revisor  
mne48469

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af bolig.

### Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2019 har været opgjort forkert skattemæssig indkomst samt der i årsrapporten for 2020 mangler indregning af en række transaktioner på forskellige regnskabsposter.

Der henvises i øvrigt til beskrivelserne heraf under "Anvendt regnskabspraksis", herunder beskrivelser af påvirkning på årsrapporten af rettelserne på de enkelte væsentlige fejl.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.



Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>260.802</b>	<b>411</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-53.084	-53
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>207.718</b>	<b>358</b>
	Finansielle omkostninger	-90.661	-100
	<b>Resultat før skat</b>	<b>117.058</b>	<b>258</b>
	Skat af årets resultat	-38.896	-69
	<b>Årets resultat</b>	<b>78.162</b>	<b>190</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	78.162	190
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>78.162</b>	<b>190</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	6.355.413	6.398
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.355.413</b>	<b>6.398</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.355.413</b>	<b>6.398</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.208	191
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>42.208</b>	<b>191</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.510</b>	<b>25</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>51.718</b>	<b>216</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.407.131</b>	<b>6.614</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	555.000	555
	Overført resultat	1.681.918	1.604
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.236.918</b>	<b>2.159</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.313.883	3.417
	Kreditinstitutter	28.500	51
1	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.342.383</b>	<b>3.468</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	104.000	104
	Kreditinstitutter	22.500	23
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.059	149
	Selskabsskat	92.052	93
	Anden gæld	468.219	619
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>827.830</b>	<b>987</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.170.213</b>	<b>4.455</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.407.131</b>	<b>6.614</b>
2	Eventualforpligtelser		
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	555	1.604	2.159
Årets resultat	0	78	78
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>555</b>	<b>1.682</b>	<b>2.237</b>

		2021	2020
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.649.000	2.776
<b>2</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.739, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 6.355.		
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 530, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 6.355.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af væsentlige fejl

#### Skat af årets resultat

Det kan konstateres af der i årsrapporten for 2020 ikke har været afsat den for året beregnede skat. Derudover konstateres det, at den skattepligtige indkomst har været opgjort forkert, og der afsættes derfor yderligere skat svarende til den korrekt opgjorte skattepligtige indkomst for 2020.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten kortfristet gæld øges med TDKK 69, tilsvarende mindskes resultatopgørelsen for 2020 med TDKK 69.

#### Materielle anlægsaktiver

Det kan konstateres af der i årsrapporten for 2019 ikke har været aktiveret renovering på en ejendom. Beløbet er blot fratrukket skattemæssigt. Derved konstateres det, at den skattepligtige indkomst har været opgjort forkert, og der afsættes derfor yderligere skat svarende til den korrekt opgjorte skattepligtige indkomst for 2019.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at anlægsaktiver øges med TDKK 110 og tilsvarende er gæld til selskabsdeltager øget med TDKK 110. Der afsættes yderligere skyldig selskabsskat på TDKK 24, tilsvarende mindskes egenkapitalen primo TDKK 24. Ændringen har ingen indflydelse på resultatopgørelse eller de beregnede skatter for 2020.

Det kan konstateres af der i årsrapporten for 2020 ikke har været afskrevet på grunde og bygninger. Dette følger af årsregnskabslovens regler.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at anlægsaktiver mindskes med TDKK 53 og tilsvarende er resultatopgørelsen mindsket med TDKK 53.

#### Egenkapitalen

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2020 var en væsentlig fejl på overført resultat. Regnskabsposten er fejlagtigt blevet sammenlagt med en tilgodehavende skat, således at overført resultat primo 2020 ikke stemmer med overført resultat ultimo fra 2019.

Fejlen er blevet indarbejdet i årsrapporten og bevirker, at egenkapital primo 2020 er øget med TDKK 14 og regnskabsposten gæld til selskabsdeltager er tilsvarende mindsket med TDKK 14. Ændringen har ingen indflydelse på resultatopgørelse eller de beregnede skatter for 2020.

#### Skyldig skat:

Det kan konstateres af der i årsrapporten for 2019 ikke har været afsat den for året beregnede skat.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten kortfristet gæld øges med TDKK 31, tilsva-

## Anvendt regnskabspraksis

---

rende mindskes primoegenkapitalen for 2020 med TDKK 31. Ændringen har ingen indflydelse på resultatopgørelse eller de beregnede skatter for 2020.

### Opsummering

Den samlede indvirkning af de ovenfor beskrevne væsentlige fejl bevirker at årets resultat formindskes med TDKK 122, den samlede balancesum øges med TDKK 57, egenkapitalen mindskes ud over negativ ændring i årets resultat på TDKK 122 direkte med TDKK 42. Gældsforpligtelser øges med TDKK 218.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	ca 20 %

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.