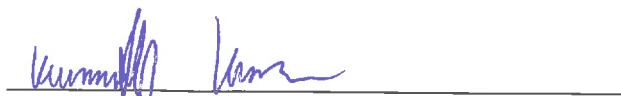


Brdr. Larsen Invest ApS
Kærbøllingehusevej 44
7182 Bredsten
CVR-nr. 36934751

**Årsrapport 01.07.2015 -
31.12.2016**

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 2015/16	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brdr. Larsen Invest ApS
Kærbøllingehusevej 44
7182 Bredsten

CVR-nr.: 36934751

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.07.2015 - 31.12.2016

Bestyrelse

Kenneth Larsen, direktør
Dennis Plum Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 31.12.2016 for Brdr. Larsen Invest 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 01.07.2015 - 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 regnskabsåret 01.07.2015 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 31.05.2017

Bestyrelse


Kenneth Larsen
direktør


Dennis Plum Larsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Brdr. Larsen Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Brdr. Larsen Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 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 01.07.2015 - 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 formål er at drive virksomhed med udlejning og salg af ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet viser et overskud på 976 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 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		107.066
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.365.917</u>
Driftsresultat		1.472.983
Andre finansielle indtægter	1	3.010
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(223.586)</u>
Resultat før skat		1.252.407
Skat af årets resultat	3	<u>(276.510)</u>
Årets resultat		<u>975.897</u>
Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000
Overført resultat		<u>475.897</u>
		<u>975.897</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.900.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>3.283.304</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.183.304</u>
 Anlægsaktiver		 <u>10.183.304</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		106.448
Andre tilgodehavender		835.602
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>23.990</u>
Tilgodehavender		<u>966.040</u>
 Likvide beholdninger		 <u>970.159</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.936.199</u>
 Aktiver		 <u>12.119.503</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		475.897
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000
Egenkapital		<u>1.025.897</u>
Udskudt skat		300.500
Hensatte forpligtelser		<u>300.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.354.869
Deposita		168.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>7.522.869</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	224.731
Bankgæld		83.915
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		425.941
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.530.021
Anden gæld		991.629
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.270.237</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.793.106</u>
Passiver		<u>12.119.503</u>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Årets resultat	0	475.897	500.000	975.897
Egenkapital ultimo	50.000	475.897	500.000	1.025.897

Noter

	2015/16	
	kr.	
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.885	
Øvrige finansielle indtægter	1.125	
	3.010	
	2015/16	
	kr.	
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	82.762	
Renteomkostninger i øvrigt	50.212	
Øvrige finansielle omkostninger	90.612	
	223.586	
	2015/16	
	kr.	
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(23.990)	
Ændring af udskudt skat	300.500	
	276.510	
		Materielle
		anlægs-
	Investe-	aktiver
	rings-	under
	ejendomme	udførelse
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Tilgange	5.534.083	3.283.304
Kostpris ultimo	5.534.083	3.283.304
Årets dagsværdireguleringer	1.365.917	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.365.917	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.900.000	3.283.304

Selskabets investeringsejendomme er boligejendomme beliggende i Ødsted ved Vejle.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 31.12.2016. Årets

Noter

dagsværdiregulering udgør 1.365 t.kr. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 41 t.kr.

Til fastsættelse af dagsværdierne har selskabet anvendt ekstern vurderingsmand.

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	224.731	6.354.869	5.496.544
Deposita	0	168.000	168.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1.000.000	0
	224.731	7.522.869	5.664.544

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Brdr. Larsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015/16 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2015 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 på 6.580 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2016 udgør 11.983 t.kr.

Selskabet har herudover afgivet pant på 968 t.kr. i selskabets pengeinstitut og stillet arbejdsgarantier for 3.380 t.kr.

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 nedenstående regnskabspraksis.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtaget garantiprovision.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og gebyrer.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

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 bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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