

Brdr. Larsen Invest ApS

Kærbøllinghusevej 44, 7182 Bredsten
CVR-nr. 36 93 47 51

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.04.19

Dennis Plum Larsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Brdr. Larsen Invest ApS
Kærbøllinghusevej 44
7182 Bredsten
Hjemsted: Bredsten
CVR-nr.: 36 93 47 51
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Kenneth Larsen
Direktør Dennis Plum Larsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Brdr. Larsen Holding ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Brdr. Larsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 25. april 2019

Direktionen

Kenneth Larsen
Direktør

Dennis Plum Larsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Brdr. Larsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Larsen Invest ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 25. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Larsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9951

Marianne Christoffersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34133

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drive virksomhed med udlejning og salg af ejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 1.520.111 mod DKK 894.313 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.940.322.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttofortjeneste	971.991	735.615
	Resultat før dagsværdireguleringer	971.991	735.615
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.145.450	642.758
	Resultat af primær drift	2.117.441	1.378.373
2	Finansielle indtægter	3.642	7.900
3	Finansielle omkostninger	-172.172	-239.245
	Resultat før skat	1.948.911	1.147.028
4	Skat af årets resultat	-428.800	-252.715
	Årets resultat	1.520.111	894.313
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.520.111	894.313
	I alt	1.520.111	894.313

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	18.000.000	16.800.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	18.000.000	16.800.000
	Anlægsaktiver i alt	18.000.000	16.800.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	143.265	139.623
	Andre tilgodehavender	22.500	0
	Tilgodehavender i alt	165.765	139.623
	Likvide beholdninger	253.218	87.308
	Omsætningsaktiver i alt	418.983	226.931
	Aktiver i alt	18.418.983	17.026.931

		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.890.322	1.370.211
	Egenkapital i alt	2.940.322	1.420.211
	Hensættelser til udskudt skat	693.908	441.900
	Hensatte forpligtelser i alt	693.908	441.900
6	Gæld til realkreditinstitutter	10.101.176	10.556.085
6	Deposita	295.500	294.000
6	Anden gæld	1.050.000	1.050.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.446.676	11.900.085
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	392.000	324.261
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	88.602
	Gæld til tilknyttede virksomheder	257.649	146.386
	Selskabsskat	176.792	111.315
	Anden gæld	2.511.636	2.594.171
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.338.077	3.264.735
	Gældsforpligtelser i alt	14.784.753	15.164.820
	Passiver i alt	18.418.983	17.026.931

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	50.000	475.898	525.898
Forslag til resultatdisponering	0	894.313	894.313
Saldo pr. 31.12.17	50.000	1.370.211	1.420.211
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	50.000	1.370.211	1.420.211
Forslag til resultatdisponering	0	1.520.111	1.520.111
Saldo pr. 31.12.18	50.000	2.890.322	2.940.322

	2018	2017
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	3.642	7.900
----------------------------------	-------	-------

I alt	3.642	7.900
-------	-------	-------

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	4.948	51.754
----------------------------------	-------	--------

Renteomkostninger i øvrigt	163.228	148.572
----------------------------	---------	---------

Øvrige finansielle omkostninger	3.996	38.919
---------------------------------	-------	--------

Øvrige finansielle omkostninger i alt	167.224	187.491
---------------------------------------	---------	---------

I alt	172.172	239.245
-------	---------	---------

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	176.792	111.315
------------------------	---------	---------

Årets regulering af udskudt skat	252.008	141.400
----------------------------------	---------	---------

I alt	428.800	252.715
-------	---------	---------

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	14.791.325
Tilgang i året	54.550
Kostpris pr. 31.12.18	14.845.875
Opskrivninger pr. 01.01.18	708.675
Opskrivninger i året	2.445.450
Opskrivninger pr. 31.12.18	3.154.125
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	18.000.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	14.845.875

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 73 pr. rækkehus og et afkastkrav på 5,66. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	392.000	8.533.176	10.493.176	10.880.346
Deposita	0	0	295.500	294.000
Anden gæld	0	0	1.050.000	1.050.000
I alt	392.000	8.533.176	11.838.676	12.224.346

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Brdr. Larsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Brdr. Larsen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på i alt t.DKK 10.494 er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.300.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.