

Brdr. Larsen Invest ApS

Kærbøllingehusevej 44

7182 Bredsten

CVR-nr. 36934751

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2018

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 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brdr. Larsen Invest ApS
Kærbøllingehusevej 44
7182 Bredsten

CVR-nr.: 36934751

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 12.06.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 12.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

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 894 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Bruttofortjeneste		735.616	107.065
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		642.758	1.365.917
Driftsresultat		1.378.374	1.472.982
Andre finansielle indtægter	2	7.900	1.885
Andre finansielle omkostninger	3	(239.245)	(222.461)
Resultat før skat		1.147.029	1.252.406
Skat af årets resultat	4	(252.715)	(276.510)
Årets resultat		894.314	975.896
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Overført resultat		894.314	475.896
		894.314	975.896

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		16.800.000	6.899.999
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	3.283.304
Materielle anlægsaktiver	5	16.800.000	10.183.303
Anlægsaktiver		16.800.000	10.183.303
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		139.623	106.449
Andre tilgodehavender		0	835.602
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	23.990
Tilgodehavender		139.623	966.041
Likvide beholdninger		87.308	970.159
Omsætningsaktiver		226.931	1.936.200
Aktiver		17.026.931	12.119.503

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.370.211	475.897
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>500.000</u>
Egenkapital		<u>1.420.211</u>	<u>1.025.897</u>
Udskudt skat	6	<u>441.900</u>	<u>300.500</u>
Hensatte forpligtelser		<u>441.900</u>	<u>300.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.556.085	6.354.870
Deposita		294.000	168.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>1.050.000</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>11.900.085</u>	<u>7.522.870</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	324.261	224.731
Bankgæld		0	83.915
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	14.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.603	425.940
Gæld til tilknyttede virksomheder		146.386	1.530.021
Skyldige sambeskatningsbidrag		111.315	0
Anden gæld		<u>2.594.170</u>	<u>991.629</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.264.735</u>	<u>3.270.236</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.164.820</u>	<u>10.793.106</u>
Passiver		<u>17.026.931</u>	<u>12.119.503</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	50.000	475.897	500.000	1.025.897
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	894.314	0	894.314
Egenkapital ultimo	50.000	1.370.211	0	1.420.211

Noter

	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>7.900</u>	<u>1.885</u>
	<u>7.900</u>	<u>1.885</u>
	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	51.754	82.762
Renteomkostninger i øvrigt	151.074	50.212
Øvrige finansielle omkostninger	<u>36.417</u>	<u>89.487</u>
	<u>239.245</u>	<u>222.461</u>
	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	111.315	(23.990)
Ændring af udskudt skat	<u>141.400</u>	<u>300.500</u>
	<u>252.715</u>	<u>276.510</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	5.534.082	3.283.304
Tilgange	9.257.243	0
Afgange	0	(3.283.304)
Kostpris ultimo	14.791.325	0
Dagsværdireguleringer primo	1.365.917	0
Årets dagsværdireguleringer	642.758	0
Dagsværdireguleringer ultimo	2.008.675	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.800.000	0

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 5,75% pr. 31.12.2017. Årets dagsværdiregulering udgør 643 t.kr. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 714 t.kr.

Til fastsættelse af dagsværdierne har selskabet anvendt ekstern vurderingsmand.

	2017 kr.	2015/16 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	441.900	300.500
	441.900	300.500

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	324.261	224.731	10.556.085	9.211.358
Deposita	0	0	294.000	252.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	1.050.000	0
	324.261	224.731	11.900.085	9.463.358

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Brdr. Larsen Holding ApS som administrationsselskab. 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 10.880 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2017 udgør 16.800 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 reoveringsarbejder 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.

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 finansiel 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.

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.