Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
DK-7800 Skive
Skive@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 96 14 40 60
Telefax: +45 97 52 84 23
CVR: DK 25 17 27 95
Bank: 7890 2004643

Brøchner Nielsen ApS

CVR-nummer 33068034

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2014

Morten Daniel Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger 2

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 7

Aktiver 8

Passiver 9

Noter 10

Selskabsoplysninger

Selskab
Brøchner Nielsen ApS
Elmehøjvej 39 A
8270 Højbjerg

CVR-nummer:	33068034
Regnskabsperiode:	1. januar 2013 - 31. december 2013

Hovedaktivitet
Selskabets formål er at købe og sælge fast ejendom, herunder drive udlejningsvirksomhed.

Direktion
Morten Daniel Nielsen
Kirsten Volf Brøchner

Pengeinstitut
Nykredit Bank A/S

Revisor
Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Brøchner Nielsen 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 30. maj 2014

Direktionen:

Morten Daniel Nielsen Kirsten Volf Brøchner

Revision af årsrapport
Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer
Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 30. maj 2014

Morten Daniel Nielsen
Dirigent

Dansk Revision
GGI INDEPENDENT MEMBER

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Brøchner Nielsen ApS
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brøchner Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.
Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består at forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 30. maj 2014

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab

Søren Hald Vestergaard
Registreret revisor, Cand. merc. aud.

Dansk Revision
GGI INDEPENDENT MEMBER

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

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

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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.

Dansk Revision
GGI INDEPENDENT MEMBER

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betragtes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen og primære långiver fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til lejereguleringer til markedslejen.

Investeringsejendomme, som forventes afhændet umiddelbart efter regnskabsårets afslutning måles til forventet nettorealisationsværdi og præsenteres som omsætningsaktiv.

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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser
Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser 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.

Note	Resultatopgørelse	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**498.898**	**87**
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	678.940	294
	Resultat før finansielle poster	**1.177.838**	**381**
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-238.870	-32
	Resultat før skat	**938.969**	**350**
2	Skat af årets resultat	-249.831	-88
	Årets resultat	**689.137**	**262**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	336.101	74
	Overført fra overkurs ved emission	400.000	0
	Årets resultat	689.137	262
	Til disposition i alt	**1.425.239**	**336**
	Overført resultat ultimo	1.425.239	336
	Resultatdisponering i alt	**1.425.239**	**336**

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	9.987.500	2.100
	Materielle anlægsaktiver	**9.987.500**	**2.100**
	Anlægsaktiver i alt	**9.987.500**	**2.100**
	Andre tilgodehavender	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	854	1
	Tilgodehavender	**854**	**3**
	Likvide beholdninger	**36.853**	**4**
	Omsætningsaktiver i alt	**37.707**	**7**
	Aktiver i alt	**10.025.207**	**2.107**

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	160.000	80
	Overført resultat	1.425.239	336
3	**Egenkapital i alt**	**1.585.239**	**416**
	Hensættelser til udskudt skat	230.806	73
	Hensatte forpligtelser	**230.806**	**73**
	Gæld til realkreditinstitutter	6.483.252	1.441
	Kreditinstitutter	864.591	0
	Andre pengekreditorer	327.500	0
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**7.675.343**	**1.441**
	Gæld til realkreditinstitutter	54.000	0
	Kreditinstitutter	90.000	116
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	8
5	Selskabsskat	87.796	15
	Anden gæld	233.567	38
	Periodeafgrænsningsposter	58.455	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	**533.818**	**177**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**8.439.968**	**1.691**
	Passiver i alt	**10.025.207**	**2.107**
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

		2013 DKK	2012 1.000 DKK
1	**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	629.325	294
	Dagsværdiregulering af gæld	49.615	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	**678.940**	**294**
2	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	92.500	14
	Regulering af udskudt skat	157.331	73
	Skat af årets resultat i alt	**249.831**	**88**

3 Egenkapital

	Virksom-hedskapi-tal 1.000 DKK	Overkurs ved emission 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	80	0	336	416
Kapitalforhøjelse	80	0	0	80
Årets overkurs ved emission	0	400	0	400
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-400	400	0
Årets resultat	0	0	689	689
Egenkapital ultimo	**160**	**0**	**1.425**	**1.585**

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

4	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.081.000	1.441
5	**Selskabsskat**		
	Selskabsskat, primo	14.628	32
	Betalt restskat	-14.628	-32
	Skat af årets resultat	95.796	15
	Betalt ordinær acontoskat	-8.000	0
	Skyldig skat indeværende år	87.796	15
	Selskabsskat i alt	**87.796**	**15**

Noter	2013 DKK	2012 1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 2.300.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 7.887.500.