

Bruno S. Invest ApS

CVR-nr. 21 11 61 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2014.

Bruno Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Bruno S. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 28. maj 2014

Direktion

Bruno Guldbæk Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Bruno S. Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bruno S. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheder ved selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne, valget af regnskabsprincip og begrundelsen for, at selskabets regnskab er aflagt under forudsætning af forsat drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 28. maj 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Glanz

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bruno S. Invest ApS Strandgade 3 9240 Nibe
	CVR-nr.: 21 11 61 73
	Stiftet: 26. august 1998
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bruno Guldbæk Sørensen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 157 t.kr. mod 203 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -9 t.kr. mod 44 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er afhængig af udlejning til Bruno Sørensen Møbler ApS. Bruno Sørensen Møbler ApS har i 2013 fortsat været presset på grund af den finansielle krise men forventer dog for 2014 en bedre indtjening og dermed resultat.

Ledelsen i Bruno S. Invest ApS vurderer, at der ikke er væsentlig risiko for, at selskabets fortsatte drift ikke kan opretholdes. Baggrunden for denne vurdering er, at selskabet forventer, at de fortsat kan udleje bygningerne til Bruno Sørensen Møbler ApS. Ledelsen i Bruno Sørensen Møbler ApS vurderer, at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige til at finansiere driften det kommende år. Bruno Sørensen Møbler ApS har dog endnu ikke endelig sikkerhed for opretholdelsen af de nuværende kreditfaciliteter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bruno S. Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra udlejning af ejendomme, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	33 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttofortjeneste	157.118	203
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.285	-58
Driftsresultat	98.833	145
Andre finansielle indtægter	9.862	10
2 Andre finansielle omkostninger	-94.486	-96
Resultat før skat	14.209	59
Skat af årets resultat	-23.203	-15
Årets resultat	-8.994	44
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	44
Disponeret fra overført resultat	-8.994	0
Disponeret i alt	-8.994	44

Balance 31. december

Aktiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.614.199	1.672
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.614.199</u>	<u>1.672</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.614.199</u>	<u>1.672</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	11
Andre tilgodehavender	236.490	238
Tilgodehavender i alt	<u>236.490</u>	<u>249</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>236.490</u>	<u>249</u>
Aktiver i alt	<u>1.850.689</u>	<u>1.921</u>

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
3	Anpartskapital	125.000	125
4	Overført resultat	40.757	49
	Egenkapital i alt	165.757	174
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.696	0
	Hensatte forpligtelser i alt	4.696	0
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	635.877	705
6	Gæld til pengeinstitutter	861.441	878
	Deposita	16.500	23
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.513.818	1.606
	Kortfristet del af langfristet gæld	89.577	89
	Selskabsskat	27.209	19
	Anden gæld	49.632	33
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	166.418	141
	Gældsforpligtelser i alt	1.680.236	1.747
	Passiver i alt	1.850.689	1.921
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet er afhængig af udlejning til Bruno Sørensen Møbler ApS. Bruno Sørensen Møbler ApS har i 2013 fortsat været presset på grund af den finansielle krise men forventer dog for 2014 en bedre indtjening og dermed resultat.

Ledelsen i Bruno S. Invest ApS vurderer, at der ikke er væsentlig risiko for, at selskabets fortsatte drift ikke kan opretholdes. Baggrunden for denne vurdering er, at selskabet forventer, at de fortsat kan udleje bygningerne til Bruno Sørensen Møbler ApS. Ledelsen i Bruno Sørensen Møbler ApS vurderer, at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige til at finansiere driften det kommende år. Bruno Sørensen Møbler ApS har dog endnu ikke endelig sikkerhed for opretholdelsen af de nuværende kreditfaciliteter.

2. Andre finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	94.486	96
	<u>94.486</u>	<u>96</u>

31/12 2013	31/12 2012
kr.	t.kr.

3. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar 2013	125.000	125
	<u>125.000</u>	<u>125</u>

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2013	49.751	5
Årets overførte overskud eller underskud	-8.994	44
	<u>40.757</u>	<u>49</u>

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	705.454	774
	705.454	774
Heraf forfalder inden for 1 år	-69.577	-69
	635.877	705
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	355.458	427
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter	881.441	898
	881.441	898
Heraf forfalder inden for 1 år	-20.000	-20
	861.441	878
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	715.000	745
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 705 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 1.615 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 881 t.kr., er der givet ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 1.615 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har ligeledes stillet ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr. i grunde og bygninger til sikkerhed for Bruno Sørensen Møbler ApS's mellemværende med pengeinstitut der pr. 31. december 2013 i alt udgør 2.162 t.kr.		

Noter

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Bruno Guldbæk Sørensen, Strandgade 3, Nibe