

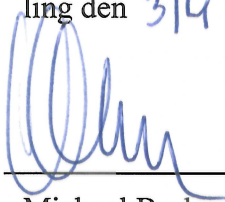
Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S

Vestergade 17
4030 Tune

CVR-nr. 19 56 50 92

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3/4-2016



Michael Bruhn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

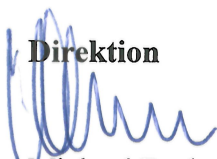
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 17. marts 2016

Direktion



Michael Bruhn
direktør

Bestyrelse



Hanne Gershøj Petersen
formand



Michael Bruhn



Emilie Gershøj Bruhn



Laura Gershøj Bruhn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Michael Bruhn Erhvervsjendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Michael Bruhn Erhvervsjendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 fejl-information, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Kgs. Lyngby, den 17. marts 2016

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz
Statsautoriseret Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S Vestergade 17 4030 Tune CVR-nr.: 19 56 50 92 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Greve
Bestyrelse	Hanne Gershøj Petersen, formand Michael Bruhn Emilie Gershøj Bruhn Laura Gershøj Bruhn
Direktion	Michael Bruhn, direktør
Revision	Schwartz, Pio & Co statsautoriseret revisionspartnerselskab Lyngby Hovedgade 41, 1 4000 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 613.783, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.641.384.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Indtægter omfatter endvidere huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, salgsfremmende omkostninger og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af 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 videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer der er børsnoterede måles til kursværdien på balancedagen.

Andre værdipapirer der er unoterede optages til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede forpligtelser opgøres til den værdi som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.404.005	173.326
Personaleomkostninger	1	<u>-478.964</u>	<u>-603.053</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-142.315</u>	<u>-174.778</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>344.640</u>	<u>2.069.428</u>
Resultat før finansielle poster		1.127.366	1.464.923
Finansielle indtægter		53.530	72.023
Finansielle omkostninger		<u>-494.149</u>	<u>-457.551</u>
Resultat før skat		686.747	1.079.395
Skat af årets resultat	2	<u>-72.964</u>	<u>-219.278</u>
Årets resultat		<u>613.783</u>	<u>860.117</u>
Overført overskud		<u>613.783</u>	<u>860.117</u>
		<u>613.783</u>	<u>860.117</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		28.700.000	28.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>272.917</u>	<u>467.732</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>28.972.917</u>	<u>28.567.732</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.972.917</u>	<u>28.567.732</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		497.316	515.509
Andre tilgodehavender		3.741.091	6.553.186
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>10.563</u>
Tilgodehavender		<u>4.238.407</u>	<u>7.079.258</u>
Værdipapirer		<u>18.726</u>	<u>18.768</u>
Værdipapirer		<u>18.726</u>	<u>18.768</u>
Likvide beholdninger		<u>101.283</u>	<u>924.898</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.358.416</u>	<u>8.022.924</u>
Aktiver i alt		<u><u>33.331.333</u></u>	<u><u>36.590.656</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.141.384	7.527.601
Egenkapital	4	8.641.384	8.027.601
Hensættelse til udskudt skat	5	1.037.500	770.500
Hensatte forpligtelser i alt		1.037.500	770.500
Gæld til realkreditinstitutter		12.333.458	13.399.987
Deposita		1.040.911	1.006.722
Langfristede gældsforpligtelser	6	13.374.369	14.406.709
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	608.805	89.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		194.312	1.069.484
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.708.798	11.595.006
Anden gæld		404.229	235.450
Periodeafgrænsningsposter		361.936	396.674
Kortfristede gældsforpligtelser		10.278.080	13.385.846
Gældsforpligtelser i alt		23.652.449	27.792.555
Passiver i alt		33.331.333	36.590.656
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	456.814	564.554
Andre omkostninger til social sikring	11.203	23.050
Andre personaleomkostninger	10.947	15.449
	<u>478.964</u>	<u>603.053</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-194.036	-379.790
Årets udskudte skat	267.000	599.068
	<u>72.964</u>	<u>219.278</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsej	Andre anlæg,
	endomme	driftsmateriel
	<u></u>	<u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	24.005.725	888.995
Tilgang i årets løb	255.360	0
Afgang i årets løb	0	-99.520
Kostpris 31. december 2015	<u>24.261.085</u>	<u>789.475</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	4.319.151	0
Årets opskrivninger	344.640	0
Opskrivninger 31. december 2015	<u>4.663.791</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	224.876	421.263
Årets afskrivninger	0	148.103
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-52.808
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>224.876</u>	<u>516.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>28.700.000</u>	<u>272.917</u>

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	7.527.601	8.027.601
Årets resultat	0	613.783	613.783
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>8.141.384</u>	<u>8.641.384</u>

Selskabskapitalen består af 5.000 anparter a nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	<u>1.037.500</u>	<u>770.500</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>1.037.500</u>	<u>770.500</u>

Hensættelse til udskudt skat hviler på materielle anlægsaktiver og skattemæssige underskud.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.489.219	12.942.263	608.805	9.833.098
Deposita	1.006.722	1.040.911	0	1.040.911
	14.495.941	13.983.174	608.805	10.874.009

7 Eventualposter mv.

Selskabet er komplementar i Lunikvej 2, Greve K/S, hvorefter selskabet hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Pr. 31.12.2015 har Lunikvej 2, Greve K/S en gæld på 18.533 t.kr. og en negativ egenkapital på 1.255 t.kr.

Der er ingen øvrige eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.496, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 28.700.