

**Brock & Michelsen Ejendomsselskab
ApS**

CVR-nr. 25482425

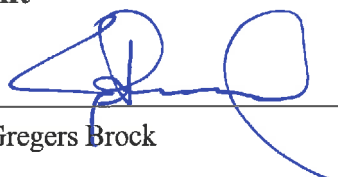
Lille Frederikslund 4

2840 Holte

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2016

Dirigent



Navn: Gregers Brock

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS
Lille Frederikslund 4
2840 Holte

CVR-nr.: 25482425

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Gregers Brock

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

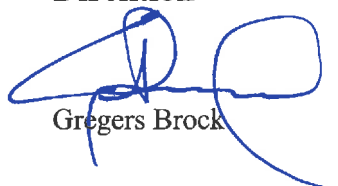
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.05.2016

Direktion



Gregers Brock

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



René Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom, kapitalanbringelse og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud efter skat på 1.076 t.kr. mod et overskud på 869 t.kr. i 2014.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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 samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i takt med med lejeperioden. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med lejen, som periodiseres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler samt tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger med tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Værdireguleringer føres direkte på egenkapitalen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Aktiver med en kostpris under 12.600 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter en Timeshare-andel som optages til anskaffelsesværdi. Der nedskrives på timeshare-andelen, såfremt denne skønnes at have lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.950.000	1.950
Andre eksterne omkostninger		<u>(357.115)</u>	<u>(352)</u>
Bruttoresultat		1.592.885	1.598
Personaleomkostninger	1	(124.864)	(124)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(54.578)</u>	<u>(165)</u>
Driftsresultat		1.413.443	1.309
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(37.312)</u>	<u>(73)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.376.131	1.236
Skat af ordinært resultat	4	<u>(300.439)</u>	<u>(367)</u>
Årets resultat		<u>1.075.692</u>	<u>869</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	2.000
Øvrige reserver		0	(1.434)
Overført resultat		<u>1.075.692</u>	<u>303</u>
		<u>1.075.692</u>	<u>869</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		14.145.206	14.438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		62.725	107
Materielle anlægsaktiver	5	<u>14.207.931</u>	<u>14.545</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		100.000	100
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>100.000</u>	<u>100</u>
Anlægsaktiver		<u>14.307.931</u>	<u>14.645</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	0	3.276
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.276</u>
Likvide beholdninger		<u>525.998</u>	<u>356</u>
Omsætningsaktiver		<u>525.998</u>	<u>3.632</u>
Aktiver		<u>14.833.929</u>	<u>18.277</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	500.000	500
Overført overskud eller underskud		7.998.466	6.923
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.000
Egenkapital		<u>8.498.466</u>	<u>9.423</u>
Udskudt skat		2.474.190	3.384
Hensatte forpligtelser		<u>2.474.190</u>	<u>3.384</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.454.707	2.620
Modtagne forudbetalinger fra kunder		850.000	850
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>2.304.707</u>	<u>3.470</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.157.710	1.148
Skyldig selskabsskat		107.773	234
Anden gæld		291.083	618
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.556.566</u>	<u>2.000</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.861.273</u>	<u>5.470</u>
Passiver		<u><u>14.833.929</u></u>	<u><u>18.277</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.922.774	2.000.000	9.422.774
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	1.075.692	0	1.075.692
Egenkapital ultimo	500.000	7.998.466	0	8.498.466

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	118.920	119
Andre omkostninger til social sikring	5.944	5
	124.864	124
	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	336.432	336
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(281.854)	(171)
	54.578	165
	2015 kr.	2014 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	37.312	73
	37.312	73
	2015 kr.	2014 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	311.773	316
Ændring af udskudt skat	(12.538)	340
Regulering vedrørende tidligere år	1.204	(289)
	300.439	367

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	19.881.583	428.670	
Kostpris ultimo	19.881.583	428.670	
Af- og nedskrivninger primo	(5.444.222)	(321.668)	
Årets afskrivninger	(292.155)	(44.277)	
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.736.377)	(365.945)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.145.206	62.725	
		<u>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</u>	
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		178.200	
Kostpris ultimo		178.200	
Nedskrivninger primo		(78.200)	
Nedskrivninger ultimo		(78.200)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		100.000	
7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Selskabet har i 2014 solgt en ejendom til et ledelsesmedlem. Juridisk overdragelse og overførsel af købesum har først fundet sted i 2015.			
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	500	1.000,00	500.000
	500		500.000

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.148	1.157.710	1.454.707
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	850.000
	1.148	1.157.710	2.304.707

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.145 t.kr.

Der er udstedt ejerpantebreve på samlet nom. 11.100 t.kr., som selskabet har i hænde og dermed ikke stillet til sikkerhed for forpligtelser.