

Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS

Lille Frederikslund 4
2840 Holte
CVR-nr. 25482425

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.03.2019

Dirigent

Navn: Gregers Brock

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS
Lille Frederikslund 4
2840 Holte

CVR-nr.: 25482425

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 04.03.2019

Direktion

Gregers Brock

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 04.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

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 underskud efter skat på 964 t.kr. mod et overskud på 808 t.kr. i 2017.

Selskabets ledelse anser resultatet for utilfredsstillende.

Selskabets ejendom indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendommen er sat til salg, og ejendommens markedsværdi skønnes at være betydeligt højere end den bogførte værdi.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		50.000	2.015
Andre eksterne omkostninger		<u>(849.849)</u>	<u>(460)</u>
Bruttoresultat		(799.849)	1.555
Personaleomkostninger	1	(124.023)	(123)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(292.156)</u>	<u>(310)</u>
Driftsresultat		(1.216.028)	1.122
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	(55)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(20.409)</u>	<u>(10)</u>
Resultat før skat		(1.236.437)	1.057
Skat af årets resultat	4	<u>272.486</u>	<u>(249)</u>
Årets resultat		<u>(963.951)</u>	<u>808</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(963.951)</u>	<u>808</u>
		<u>(963.951)</u>	<u>808</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Grunde og bygninger		13.268.738	13.561
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	13.268.738	13.561
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.000	20
Finansielle anlægsaktiver	6	20.000	20
Anlægsaktiver		13.288.738	13.581
Andre tilgodehavender		57.867	0
Tilgodehavender		57.867	0
Likvide beholdninger		763.214	385
Omsætningsaktiver		821.081	385
Aktiver		14.109.819	13.966

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>8.407.553</u>	<u>9.372</u>
Egenkapital		<u>8.907.553</u>	<u>9.872</u>
Udskudt skat		<u>2.231.422</u>	<u>2.503</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.231.422</u>	<u>2.503</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	291
Deposita		800.000	850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.094	41
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.079.734	0
Skyldig selskabsskat		0	159
Anden gæld		<u>5.016</u>	<u>250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.970.844</u>	<u>1.591</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.970.844</u>	<u>1.591</u>
Passiver		<u>14.109.819</u>	<u>13.966</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.371.504	9.871.504
Årets resultat	0	(963.951)	(963.951)
Egenkapital ultimo	500.000	8.407.553	8.907.553

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	120.000	120
Andre omkostninger til social sikring	4.023	3
	124.023	123
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	292.156	310
	292.156	310
	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	20.409	10
	20.409	10
	2018	2017
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	291
Ændring af udskudt skat	(272.016)	(41)
Regulering vedrørende tidligere år	(470)	(1)
	(272.486)	249

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	19.881.583	428.670	
Kostpris ultimo	19.881.583	428.670	
Af- og nedskrivninger primo	(6.320.689)	(428.670)	
Årets afskrivninger	(292.156)	0	
Af- og nedskrivninger ultimo	(6.612.845)	(428.670)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.268.738	0	
		Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		76.600	
Kostpris ultimo		76.600	
Nedskrivninger primo		(56.600)	
Nedskrivninger ultimo		(56.600)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		20.000	
	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	500	1000	500.000
	500		500.000

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

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt ejerpantebreve på samlet nom. 17.433 t.kr., som selskabet har i hænde og dermed ikke stillet til sikkerhed for forpligtelser.

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.

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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter tab o.l. vedrørende afståelse af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.