

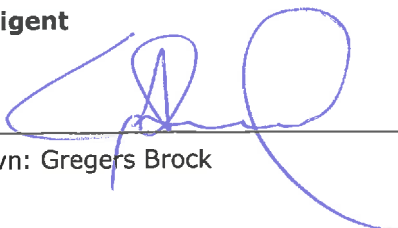
## **Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS**

Lille Frederikslund 4  
2840 Holte  
CVR-nr. 25482425

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2017

**Dirigent**



---

Navn: Gregers Brock

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS  
Lille Frederikslund 4  
2840 Holte

CVR-nr.: 25482425

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016 for Brock & Michelsen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

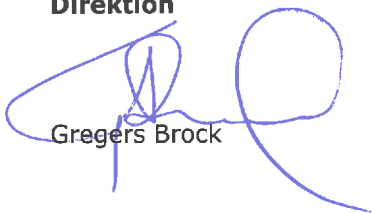
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 05.04.2017

**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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 05.04.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



René Carøe Andersen  
statsautoriseret revisor

## 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 865 t.kr. mod et overskud på 1.076 t.kr. i 2015.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.143.644	1.950
Andre eksterne omkostninger		<u>(403.177)</u>	<u>(358)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.740.467</b>	<b>1.592</b>
Personaleomkostninger	1	(123.858)	(125)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(336.432)</u>	<u>(54)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.280.177</b>	<b>1.413</b>
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(23.313)</u>	<u>(37)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.256.864</b>	<b>1.376</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(391.833)</u>	<u>(300)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>865.031</b>	<b>1.076</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Overført resultat		<u>565.031</u>	<u>1.076</u>
		<b>865.031</b>	<b>1.076</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		13.853.050	14.146
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.449	63
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>13.871.499</b>	<b>14.209</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		100.000	100
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>100.000</b>	<b>100</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.971.499</b>	<b>14.309</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.548	0
Periodeafgrænsningsposter		5.144	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>69.692</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>505.749</b>	<b>526</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>575.441</b>	<b>526</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.546.940</b>	<b>14.835</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500
Overført overskud eller underskud		8.563.496	7.998
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.363.496</u></b>	<b><u>8.498</u></b>
Udskudt skat		2.544.643	2.474
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.544.643</u></b>	<b><u>2.474</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		284.665	1.455
Deposita		0	850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>284.665</u></b>	<b><u>2.305</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.167.969	1.158
Deposita		850.000	0
Skyldig selskabsskat		66.502	108
Anden gæld		269.665	292
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.354.136</u></b>	<b><u>1.558</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.638.801</u></b>	<b><u>3.863</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.546.940</u></b>	<b><u>14.835</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	7.998.465	0	8.498.465
Årets resultat	0	565.031	300.000	865.031
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>8.563.496</b>	<b>300.000</b>	<b>9.363.496</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	118.864	119
Andre omkostninger til social sikring	4.994	6
	<b>123.858</b>	<b>125</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	336.432	336
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(282)
	<b>336.432</b>	<b>54</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	23.313	37
	<b>23.313</b>	<b>37</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	326.502	312
Ændring af udskudt skat	70.453	(13)
Regulering vedrørende tidligere år	(5.122)	1
	<b>391.833</b>	<b>300</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	19.881.583	428.670	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.881.583</b>	<b>428.670</b>	
Af- og nedskrivninger primo	(5.736.377)	(365.945)	
Årets afskrivninger	(292.156)	(44.276)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.028.533)</b>	<b>(410.221)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.853.050</b>	<b>18.449</b>	
		<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		178.200	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>178.200</b>	
Nedskrivninger primo		(78.200)	
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<b>(78.200)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>100.000</b>	
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	500	1000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

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

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	1.167.969	1.158	284.665
	<b>1.167.969</b>	<b>1.158</b>	<b>284.665</b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.853 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.

## 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.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og gebyrer.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posterings 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 klargøring 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 12.900 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 anskaffelsværdi. 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.