
SBM Ejendomme A/S

Sankt Peders Stræde 30 C2, 1453 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 40 26 40

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Søren Brøchner-Mortensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SBM Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2016

Direktion

Søren Brøchner-Mortensen
adm. direktør

Bestyrelse

Søren Brøchner-Mortensen

Anders Roed Bruhn

Mette Brøchner-Mortensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i SBM Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SBM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 påtegning på årsregnskabet

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi gør opmærksom på, at selskabet i strid med selskabsloven § 210, stk. 1 har ydet lån til kapitalejer. Endvidere har ledelsen ikke indeholdt og indberettet kildeskat af lånet. Ledelsen kan som følge heraf ifalde ansvar. Indeholdelse og indberetning af kildeskat af lånet er efterfølgende sket i 2016, hvorefter lånet er indløst.

Hellerup, den 20. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Brian Dahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SBM Ejendomme A/S
Sankt Peders Stræde 30 C2
1453 København K

Telefon: +45 33 95 77 00

Telefax: +45 33 95 77 01

E-mail: info@brochner-hotels.dk

Hjemmeside: www.brochner-hotels.dk

CVR-nr.: 35 40 26 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i administration af ejede ejendomsbygninger

Bestyrelse

Søren Brøchner-Mortensen

Anders Roed Bruhn

Mette Brøchner-Mortensen

Direktion

Søren Brøchner-Mortensen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		13.221.217	18.228.293
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.848.685</u>	<u>-1.143.986</u>
Resultat før finansielle poster		11.372.532	17.084.307
Finansielle indtægter	1	157.982	116.224
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.433.717</u>	<u>-2.174.391</u>
Resultat før skat		9.096.797	15.026.140
Skat af årets resultat	3	<u>-1.526.880</u>	<u>-3.526.767</u>
Årets resultat		<u>7.569.917</u>	<u>11.499.373</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>7.569.917</u>	<u>11.499.373</u>
		<u>7.569.917</u>	<u>11.499.373</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		221.453.903	219.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.953.966	13.446.584
Materielle anlægsaktiver		233.407.869	232.446.584
Deposita		30.000	0
Finansielle anlægsaktiver		30.000	0
Anlægsaktiver		233.437.869	232.446.584
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		243.373	734.171
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.191.319	5.991.749
Andre tilgodehavender		0	295.964
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	1.194.472	0
Selskabsskat		678.670	0
Periodeafgrænsningsposter		1.063.865	59.898
Tilgodehavender		17.371.699	7.081.782
Likvide beholdninger		0	175.588
Omsætningsaktiver		17.371.699	7.257.370
Aktiver		250.809.568	239.703.954

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		57.133.658	49.563.741
Egenkapital	5	57.633.658	50.063.741
Hensættelse til udskudt skat		12.130.955	9.925.405
Hensatte forpligtelser		12.130.955	9.925.405
Gæld til realkreditinstitutter		105.521.754	101.021.177
Langfristede gældsforpligtelser	6	105.521.754	101.021.177
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.788.984	6.150.791
Kreditinstitutter		5.612.255	6.023.120
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.683.604	3.533.296
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.715.583	47.525.195
Anden gæld		16.722.775	15.461.229
Kortfristede gældsforpligtelser		75.523.201	78.693.631
Gældsforpligtelser		181.044.955	179.714.808
Passiver		250.809.568	239.703.954
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	108.027	53.271
Renteindtægter associerede virksomheder	0	62.682
Andre finansielle indtægter	49.955	271
	157.982	116.224
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	545.206	482.846
Andre finansielle omkostninger	1.888.438	1.691.197
Kurstab	73	348
	2.433.717	2.174.391
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.526.880	3.499.828
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	26.939
	1.526.880	3.526.767

Noter til årsregnskabet

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen	1.194.472
Lån tilbagebetalt i året	0
Årets tilskrevne rente	49.954
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med Lånet er i 2016 indfriet.	10,05%

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	49.563.741	50.063.741
Årets resultat	0	7.569.917	7.569.917
Egenkapital 31. december	500.000	57.133.658	57.633.658

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	82.881.011	65.903.954
Mellem 1 og 5 år	22.640.743	35.117.223
Langfristet del	<u>105.521.754</u>	<u>101.021.177</u>
Inden for 1 år	<u>3.788.984</u>	<u>6.150.791</u>
	<u>109.310.738</u>	<u>107.171.968</u>

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Brøchner Ejendomme ApS
Sankt Peders Stræde 30 C2
1453 København K

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SBM Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold m.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med FLAMA Holding ApS-koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for øvrige aktiver pr. 31. december 2015 er for hver enkelt grunde og bygninger opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige aktiver måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
Indretning af lejede lokaler	3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.