

---

# ***SBM Ejendomme A/S***

Sankt Peders Stræde 30 C2, 1453 København K

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 35 40 26 40

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/05 2017

Søren Brøchner-Mortensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2017

## Direktion

Søren Brøchner-Mortensen  
adm. direktør

## Bestyrelse

Søren Brøchner-Mortensen

Anders Roed Bruhn

Mette Brøchner-Mortensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SBM Ejendomme A/S

## Påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SBM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

### Overtrædelse af selskabsloven

Der er i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere/ledelsesmedlemmer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 18. maj 2017

**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](mailto:info@brochner-hotels.dk)

Hjemmeside: [www.brochner-hotels.dk](http://www.brochner-hotels.dk)

CVR-nr.: 35 40 26 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

### 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	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>26.656.673</b>	<b>18.614.601</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		65.354.401	0
Ejendomsomkostninger		-3.128.185	-2.040.728
Andre eksterne omkostninger		-2.939.156	-3.352.656
<b>Bruttoresultat</b>		<b>85.943.733</b>	<b>13.221.217</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.257.931	-1.848.685
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>83.685.802</b>	<b>11.372.532</b>
Finansielle indtægter	2	71.387	157.982
Finansielle omkostninger	3	-2.285.297	-2.433.717
<b>Resultat før skat</b>		<b>81.471.892</b>	<b>9.096.797</b>
Skat af årets resultat	4	-17.923.817	-1.526.880
<b>Årets resultat</b>		<b>63.548.075</b>	<b>7.569.917</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		63.548.075	7.569.917
		<b>63.548.075</b>	<b>7.569.917</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	5	361.000.000	221.453.903
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.055.184	11.953.966
Materielle anlægsaktiver under udførelse		175.225	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>374.230.409</b>	<b>233.407.869</b>
Deposita		0	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>30.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>374.230.409</b>	<b>233.437.869</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		669.002	243.373
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.834.440	14.191.319
Andre tilgodehavender		1.309.629	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.194.472
Selskabsskat		0	678.670
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.926.657	0
Periodeafgrænsningsposter		241.998	1.063.865
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.981.726</b>	<b>17.371.699</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.252.167</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.233.893</b>	<b>17.371.699</b>
<b>Aktiver</b>		<b>383.464.302</b>	<b>250.809.568</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		120.681.733	57.133.658
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>121.181.733</b>	<b>57.633.658</b>
Hensættelse til udskudt skat		31.981.429	12.130.955
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>31.981.429</b>	<b>12.130.955</b>
Gæld til realkreditinstitutter		153.132.124	105.521.754
Gældsbrev		8.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>161.132.124</b>	<b>105.521.754</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	5.474.782	3.788.984
Kreditinstitutter		0	5.612.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.198.583	2.683.604
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.152.513	46.715.583
Anden gæld		17.343.138	16.722.775
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>69.169.016</b>	<b>75.523.201</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>230.301.140</b>	<b>181.044.955</b>
<b>Passiver</b>		<b>383.464.302</b>	<b>250.809.568</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	57.133.658	57.633.658
Årets resultat	0	63.548.075	63.548.075
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>120.681.733</b>	<b>121.181.733</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i administration af ejede ejendomsbygninger.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	20.297	108.027
Andre finansielle indtægter	<u>51.090</u>	<u>49.955</u>
	<b><u>71.387</u></b>	<b><u>157.982</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	502.453	545.206
Andre finansielle omkostninger	1.782.844	1.888.438
Kurstab	<u>0</u>	<u>73</u>
	<b><u>2.285.297</u></b>	<b><u>2.433.717</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-717.005	0
Årets udskudte skat	<u>18.640.822</u>	<u>1.526.880</u>
	<b><u>17.923.817</u></b>	<b><u>1.526.880</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	212.210.349
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	<u>74.191.695</u>
Kostpris 31. december	<u>286.402.044</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.243.555
Årets værdireguleringer	<u>65.354.401</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>74.597.956</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>361.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af afkastkrav til de enkelte ejendomme i intervallet 5,5% - 6,5% afhængig af ejendommens beliggenhed og stand.

## 6 Egenkapital

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	117.514.365	82.881.011
Mellem 1 og 5 år	35.617.759	22.640.743
Langfristet del	153.132.124	105.521.754
Inden for 1 år	5.474.782	3.788.984
	<b>158.606.906</b>	<b>109.310.738</b>
<b>Gældsbreve</b>		
Efter 5 år	4.400.000	0
Mellem 1 og 5 år	3.600.000	0
Langfristet del	8.000.000	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>8.000.000</b>	<b>0</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	361.000.000	221.453.903
---	-------------	-------------

## 9 Nærtstående parter

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

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SBM Ejendomme A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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

### Bruttoresultat

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.

# Noter, regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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 investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien for investeringsejendommene er for den enkelte ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

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.



## **Noter, regnskabspraksis**

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige 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.

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.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **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.