

Årsrapport 2010



Brock & Michelsen Ejendomsselskab A/S
CVR-nr. 25 48 24 25



Brock & Michelsen Ejendomsselskab A/S
CVR-nr. 25 48 24 25

Årsrapport 2010

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2010	8
Balance pr. 31.12.2010	9
Egenkapitalopgørelse for 2010	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Brock & Michelsen Ejendomsselskab A/S

Blokken 76

3460 Birkerød

CVR-nr.: 25 48 24 25

Hjemstedskommune: Rudersdal

Bestyrelse

Axel Kierkegaard, formand

Gregers Brock

Jørgen Brock

Tommy Pedersen

Direktion

Gregers Brock

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. maj 2011

Dirigent

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 for Brock & Michelsen Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 2. maj 2011

Direktion

Gregers Brock
direktør

Bestyrelse

Axel Kierkegaard
formand

Gregers Brock

Jørgen Brock

Tommy Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionæren i Brock & Michelsen Ejendomsselskab A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Brock & Michelsen Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Birkerød, den 2. maj 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Peter W. Ø. Larsen
statsautoriseret revisor

Birgit la Cour Petersen
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 748 t.kr. mod et overskud på 226 t.kr. i 2009, hvilket selskabets ledelse anser for tilfredsstillende. Selskabet har valgt at nedskrive udlejningsejendomme med ca. 4,5 mio.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat i 2011 af samme størrelsesorden som i 2010.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af det det illikvide ejendomsmarked er der større usikkerhed end sædvanligt omkring ejendommernes værdiansættelse.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, som 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. For ejendomme afsættes fuldt udskudt skat af de skattemæssige afskrivninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets anden danske dattervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris ved anskaffelsen. Efterfølgende reguleres til dagsværdi med fradrag for af- og nedskrivninger. 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. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

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

Timeshare-andel

Timeshare-andel optages til anskaffelsesværdi. Der afskrives ikke på timeshare-andel, da denne ikke skønnes at undergå nogen værdiforringelse.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet 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.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles efter første indregning til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Resultatopgørelse for 2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.050.000	1.950
Andre eksterne omkostninger		(538.560)	(704)
Afskrivninger	1	<u>(520.867)</u>	<u>(538)</u>
Driftsresultat		990.573	708
Finansielle indtægter	2	40.000	40
Finansielle omkostninger	3	<u>(438.475)</u>	<u>(463)</u>
Resultat før skat		592.098	285
Skat af årets resultat	4	<u>156.366</u>	<u>(59)</u>
Årets resultat		<u>748.464</u>	<u>226</u>
Overført til næste år		<u>748.464</u>	<u>226</u>
		<u>748.464</u>	<u>226</u>

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 t.kr.</u>
Grunde og bygninger	5	24.000.000	28.308
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>262.391</u>	<u>312</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>24.262.391</u>	<u>28.620</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>178.200</u>	<u>178</u>
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>178.200</u>	<u>178</u>
Anlægsaktiver		<u>24.440.591</u>	<u>28.798</u>
Lån til tilknyttet virksomhed		1.000.000	1.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>44.754</u>	<u>41</u>
Tilgodehavender		<u>1.044.754</u>	<u>1.041</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.044.754</u>	<u>1.041</u>
Aktiver		<u>25.485.345</u>	<u>29.839</u>

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 t.kr.</u>
Aktiekapital	7	500.000	500
Reserve for opskrivninger		5.756.811	9.075
Overført resultat		<u>5.483.520</u>	<u>4.735</u>
Egenkapital		<u>11.740.331</u>	<u>14.310</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.321.000</u>	<u>5.757</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.321.000</u>	<u>5.757</u>
Prioritetsgæld		<u>6.634.738</u>	<u>7.533</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>6.634.738</u>	<u>7.533</u>
Prioritetsgæld	8	898.516	859
Leasingforpligtelser	8	0	5
Depositum		850.000	850
Gæld til tilknyttede virksomheder		709.906	434
Selskabsskat		172.925	0
Anden gæld		<u>157.929</u>	<u>91</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.789.276</u>	<u>2.239</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.424.014</u>	<u>9.772</u>
Passiver		<u>25.485.345</u>	<u>29.839</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	9		
Øvrige noter	10		

Egenkapitalopgørelse for 2010

	Aktie- kapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 01.01.2010	500	9.075	4.735	14.310
Opskrivning	0	(3.318)	0	(3.318)
Årets resultat	0	0	748	748
Egenkapital 31.12.2010	500	5.757	5.483	11.740

Noter

	2010	2009
	kr.	t.kr.
1. Afskrivninger		
Bygninger	471.117	485
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.750	53
	520.867	538
2. Finansielle indtægter		
Renter af mellemregning	40.000	40
	40.000	40
3. Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån	437.196	462
Renter, leasing gæld	1.279	1
	438.475	463
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	172.925	44
Ændring af udskudt skat	(14.820)	15
Regulering vedrørende tidligere år	(314.471)	0
	(156.366)	59

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg m.v. kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2010	19.872.635	530.139
Tilgang	588.220	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31.12.2010	<u>20.460.855</u>	<u>530.139</u>
Opskrivninger 01.01.2010	12.100.525	0
Opskrivninger	<u>(4.424.776)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31.12.2010	<u>7.675.749</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 01.01.2010	(3.665.487)	(217.998)
Årets afskrivninger	<u>(471.117)</u>	<u>(49.750)</u>
Afskrivninger 31.12.2010	<u>(4.136.604)</u>	<u>(267.748)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2010	<u>24.000.000</u>	<u>262.391</u>
		<u>Timeshare- andele kr.</u>
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2010		178.200
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Kostpris 31.12.2010		<u>178.200</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2010		<u>178.200</u>
		<u>2010 kr.</u>
7. Aktiekapital		
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
Ingen ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår.		
Aktiekapital 31.12.2010		<u>500.000</u>

Noter

	2010	2009
	kr.	t.kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af prioritetsgæld	898.516	859
Kortfristet del af leasingforpligtelser	<u>0</u>	<u>5</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	898.516	864
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	<u>6.634.738</u>	<u>7.533</u>
	7.533.254	8.397
Nominal værdi af langfristede gældsforpligtelser	<u>7.533.254</u>	<u>8.397</u>
Efter mere end 5 år forfalder (amortiseret kostpris)	<u>2.602.517</u>	<u>3.679.563</u>
9. Pantsætninger		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>21.000.000</u>	<u>26.800</u>

Endvidere er der tinglyst ejerpantebreve på i alt 11.100 t.kr.

10. Aktionærforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Brock & Michelsen A/S, Birkerød