

**VILHELM INVEST A/S
FREDERIK VII'S VEJ 6, 3400 HILLERØD
CVR.NR. 15 58 77 92**

**ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2014 - 30. SEPTEMBER 2016
25. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. marts 2017

dirigent Hans Reinholdt

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæringer 3-4

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 7-10

Resultatopgørelse 11

Balance 12-13

Noter 14-16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har aflagt årsrapport for 2015/16 for Vilhelm Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt kravene i selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 1. marts 2017

i direktionen

Jens V. B. Balslev

I bestyrelsen

Hans Reinholdt
formand

Jens V. B. Balslev

Jørgen Skovmand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Vilhelm Invest A/S.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vilhelm Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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

Vort 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, at 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 vurderingen 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetning

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Allerød, den 1. marts 2017
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

Lene Hviid Hansen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vilhelm Invest A/S Fredrik VII's vej 6, 3400 Hillerød CVR. nr.: 15 58 77 92 Hjemsteds kommune: Hillerød Regnskabsperiodens startdato: 1. oktober 2015 Regnskabsperiodens slutdato: 30. september 2016 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. oktober 2014 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. september 2015
Direktion	Jens V. B. Balslev
Bestyrelse	Formand Hans Reinholdt Jens V. B. Balslev Jørgen Skovmand
Revision	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Finanscenter Sjælland-Nord Munkeengen 30 3400 Hillerød

LEDELSESBERETNING FOR 2015/16

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af investeringer på lang sigt med hovedvægt på erhvervsejendomme til udlejning, ejendom til beboelse samt anparter i skibe og ejendomme. Investeringerne foretages tillige gennem selskabets tilknyttede og associerede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2015/16 har været tilfredsstillende.

Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

Som følge af værditilpasning til markedsniveau er der aktiveret tkr. 200 vedrørende investeringsejendommene.

Det er selskabets ledelses vurdering, at de anvendte afkastsatser på investeringsejendomme på 6,3 % afspejler markedsprisen. En forøgelse af afkastsatserne med 0,45 % vil medføre et fald i ejendommenes værdiansættelse på ca. t.kr. 725.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vilhelm Invest A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Ved indregning af tilknyttede og associerede virksomheder er dog anvendt bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttotab.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af lejemål indregnes som nettoomsætning, når kontraktperioden er startet (salgsmetoden). Der foretages fuld periodisering af indtægterne.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger, herunder renter og realiserede samt urealiserede kursreguleringer, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Opgørelsen af dagsværdien foretages af selskabets ledelse og måles individuelt på baggrund af afkastbaseret markedsværdi. Der er anvendt en afkastprocent på henholdsvis 6,3% og 8,6% på erhvervsejendommene. Årets regulering til dagsværdi indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på kr. 12.900 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele består af aktier/anpartar i tilknyttede og associerede virksomheder. Aktierne måles efter indre værdis metode, hvilket bevirker, at kapitalandelene indregnes i balancen på baggrund af selskabets forholdsmæssige ejerandel.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapital til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Selskabets andel af de tilknyttede og associerede virksomheders resultat indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer, anlægsaktiver

Værdipapirer optaget som finansielle anlægsaktiver omfatter værdipapirbeholdning, der ikke forventes realiseret i løbet af det kommende år. Værdipapirerne indregnes til dagsværdi (børskursen) på balancedagen. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige unoterede værdipapirer er medtaget til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver indeholder afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Hensatte forpligtelser

Der hensættes til dækning af garantiforpligtelse på grundlag af tidligere års erfaringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22% for aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat samt en skattesats på 22% for udskudt skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til dagsværdi (kursværdi) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omgøring af fremmed valuta

Fremmed valuta måles til balancedagens valutakurs eller terminssikret kurs. Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015/16

<u>Noter</u>		2014/15 <u>Kr. 1.000</u>	
	BRUTTOFORTJENESTE	809.148	233
1	Personaleomkostninger	-55.140	-50
2	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>-46</u>
	DRIFTSRESULTAT	754.008	137
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	456.996	552
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	421.806	126
	Indtægter af andre tilgodehavender, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	39.294	17
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	57.951	55
	Andre finansielle indtægter	18.200	18
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-42.177	-35
	Andre finansielle omkostninger	<u>-396.748</u>	<u>-687</u>
	RESULTAT FØR SKAT	1.309.330	183
3	Skat af årets resultat	<u>-76.343</u>	<u>377</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>1.232.987</u>	<u>560</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til næste år	<u>1.232.987</u>	<u>560</u>
	RESULTATDISPONERING I ALT	<u>1.232.987</u>	<u>560</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

A K T I V E R

<u>Noter</u>		30.9.2015 <u>Kr. 1.000</u>
Investeringsejendomme	11.300.000	11.100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>11.300.000</u>	<u>11.100</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.295.042	1.838
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.490.997	1.434
Kapitalandele i associerede virksomheder	3.662.439	3.241
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	260.000	260
Værdipapirer, anlægsaktiver	<u>381.911</u>	<u>333</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>8.090.389</u>	<u>7.106</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>19.390.389</u>	<u>18.206</u>
Investeringsejendomme bestemt for salg	<u>0</u>	<u>1.187</u>
Andre tilgodehavender	17.393	23
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4.743	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>27.151</u>	<u>44</u>
Tilgodehavender	<u>49.287</u>	<u>67</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>309</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>49.287</u>	<u>1.563</u>
AKTIVER	<u>19.439.676</u>	<u>19.769</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

P A S S I V E R

<u>Noter</u>		30.9.2015 <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	500.000 500
	Overført resultat	6.526.045 5.293
4	EGENKAPITAL	<u>7.026.045</u> <u>5.793</u>
	Hensættelse til udskudt skat	901.257 787
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>901.257</u> <u>787</u>
	Gæld til realkreditinstitutter, langfristet	3.160.353 3.375
	Kreditinstitutter i øvrigt, langfristet	3.050.000 3.177
	Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	900.000 900
	Anden gæld, langfristet	3.422.430 3.570
5	Langfristede gældsforpligtelser	<u>10.532.783</u> <u>11.022</u>
	Gæld til realkreditinstitutter, kortfristet	214.085 627
	Kreditinstitutter i øvrigt, kortfristet	100.937 700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.025 66
	Gæld til tilknyttede virksomheder, kortfristet	146.040 199
	Anden gæld, kortfristet	463.504 575
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0 0
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>979.591</u> <u>2.167</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>11.512.374</u> <u>13.189</u>
	PASSIVER	<u>19.439.676</u> <u>19.769</u>
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og kautioner	
8	Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	
9	Nærtstående parter	
10	Ejerforhold	

NOTER

	2014/15 Kr. 1.000		
1 Personalemkostninger			
Lønninger	54.559	49	
Pensioner	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	581	1	
	55.140	50	
2 Afskrivninger			
Installationer i erhvervsejendomme (tab)	0	46	
	0	46	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-4.743	0	
Udskudt skat 1.10.2015	-787.168	-1.164	
Udskudt skat 30.9.2016	901.257	787	
Regulering af skat vedrørende tidligere år m.v.	-33.003	0	
	76.343	-377	
4 Egenkapital			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1.10.2015	500.000	5.293.058	5.793.058
Overført af årets resultat	0	1.232.987	1.232.987
Egenkapital 30.9.2016	500.000	6.526.045	7.026.045

NOTER

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30.9.2016	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	3.374.438	214.085	2.114.500
Kreditinstitutter i øvrigt	3.150.937	100.937	1.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.046.040	146.040	0
Anden gæld	3.885.935	463.505	1.900.000
	11.457.350	924.567	5.014.500

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med dets datterselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomster.

7 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og kautioner

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 11.300.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.740.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 11.000.000. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende med Danske Bank for selskabet og for selskabets dattervirksomhed, Dorthe Invest ApS. Selskabernes samlede gæld til Danske Bank pr. 30. september 2016 udgør kr. 3.330.629.

Endvidere er selskabets beholdning af 400 stk. aktier i ADK Berlin A/S og 1.649 stk. aktier i Ejendomsselskabet Greve A/S stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende med Danske Bank for selskabet og for selskabets dattervirksomhed, Dorthe Invest ApS. Aktiernes samlede regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 3662.439.

Der påhviler selskabet hæftelser for i alt kr. 84.000 for den ikke-kontante del af egenkapitalen i kommanditselskaber, der er opført til en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016 på kr. 376052.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheden Dorthe Invest ApS' gældsforpligtelser over for Danske Bank. Gældsforpligtelsen androg pr. 30.9.2016 kr. 179.692.

NOTER

8 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger:

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne er det vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

9 Nærtstående parter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører:

Alma Invest ApS, Hillerød (100%)

Dorthe Invest ApS, Hillerød (100%)

Contessa ApS, Hillerød (60%)

Kapitalandele i associerede virksomheder vedrører:

ADK Berlin A/S, Aarhus (16,77%)

Ejendomsselskabet Greve A/S, Aarhus (7,50%)

10 Ejerforhold

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

Jens V. B. Balslev (100%)

Fredrik VII's vej 6,

3400 Hillerød