
V. M. Brockhuus Invest A/S

Gammel Køge Landevej 55, 5., 2500 Valby

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 65 88 47 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/11 2016

Sven Erik Brockhuus
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for V. M. Brockhuus Invest 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. november 2016

Direktion

Tine Pernille Brockhuus
direktør

Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt

Sven Erik Brockhuus

Tine Pernille Brockhuus

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i V. M. Brockhuus Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for V. M. Brockhuus Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hillerød, den 28. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

V. M. Brockhuus Invest A/S
Gammel Køge Landevej 55, 5.
2500 Valby

Telefon: 33330606

Hjemmeside: www.vm-brockhuus.dk

CVR-nr.: 65 88 47 12

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt
Sven Erik Brockhuus
Tine Pernille Brockhuus

Direktion

Tine Pernille Brockhuus

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank

Ledelsesberetning

Årsrapporten for V. M. Brockhuus Invest A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består, i lighed med tidligere år, i at eje andele i udlejningsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 1.643.063, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 48.329.514.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Nettoomsætning		935.154	70.662
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.166.376	3.319.462
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-451.355	0
Andre eksterne omkostninger		-179.057	-253.327
Bruttoresultat		-1.861.634	3.136.797
Personaleomkostninger	1	-1.549.977	-1.549.612
Resultat før finansielle poster		-3.411.611	1.587.185
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-36.782	2.521.044
Finansielle indtægter		1.731.984	1.730.884
Finansielle omkostninger		-96.654	-23.096
Resultat før skat		-1.813.063	5.816.017
Skat af årets resultat	2	170.000	-810.685
Årets resultat		-1.643.063	5.005.332

Resultatdisponering

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	1.800.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.555.556
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.607.958	-292.804
Overført resultat	2.964.895	-2.057.420
	-1.643.063	5.005.332

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		9.704.000	0
Materielle anlægsaktiver	3	9.704.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	17.116.446	26.170.910
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.850.944	6.704.211
Finansielle anlægsaktiver		24.967.390	32.875.121
Anlægsaktiver		34.671.390	32.875.121
Andre tilgodehavender		9.102.567	16.191.529
Selskabsskat		147.750	0
Tilgodehavender		9.250.317	16.191.529
Likvide beholdninger		9.531.518	9.120.741
Omsætningsaktiver		18.781.835	25.312.270
Aktiver		53.453.225	58.187.391

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.638.727	14.488.474
Overført resultat		37.190.787	33.428.547
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.555.556
Egenkapital	5	48.329.514	54.972.577
Hensættelse til udskudt skat		1.045.000	1.215.000
Hensatte forpligtelser		1.045.000	1.215.000
Gæld til realkreditinstitutter		498.149	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	498.149	0
Gæld til realkreditinstitutter	6	74.642	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		176.201	62.348
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.642.659	1.051.898
Selskabsskat		0	326.935
Anden gæld		687.060	558.633
Kortfristede gældsforpligtelser		3.580.562	1.999.814
Gældsforpligtelser		4.078.711	1.999.814
Passiver		53.453.225	58.187.391
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.500.000	14.488.474	33.428.547	5.555.556	54.972.577
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	555.556	-555.556	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-241.789	241.789	0	0
Årets resultat	0	-4.607.958	2.964.895	0	-1.643.063
Egenkapital 30. juni	1.500.000	9.638.727	37.190.787	0	48.329.514

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.546.500	1.546.500
Andre omkostninger til social sikring	3.477	3.112
	<u>1.549.977</u>	<u>1.549.612</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	486.685
Årets udskudte skat	-170.000	324.000
	<u>-170.000</u>	<u>810.685</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Tilgang i årets løb		8.013.095
Overførsler i årets løb		3.857.281
Kostpris 30. juni		<u>11.870.376</u>
Værdireguleringer 1. juli		0
Årets værdireguleringer		-2.166.376
Værdireguleringer 30. juni		<u>-2.166.376</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>9.704.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 %

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,0 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	10.836.000	9.704.000	8.778.000
Ændring i dagsværdi	1.132.000	0	-926.000

4 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Kostpris 1. juli	11.682.436	11.682.436
Afgang i årets løb	-347.436	0
Overførsler i årets løb	-3.857.281	0
Kostpris 30. juni	7.477.719	11.682.436
Værdireguleringer 1. juli	14.488.474	13.535.159
Årets resultat	-36.782	2.521.044
Modtagne udbytter	-4.571.176	-2.813.848
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-241.789	1.246.119
Værdireguleringer 30. juni	9.638.727	14.488.474
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	17.116.446	26.170.910

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Hørsholm					
Hovedgade	Hørsholm		50%	12.737.222	865.314
I/S Halskovgade	København		33%	346.510	-14.318
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab	København	1.000.000	20%	71.410.264	7.520.067
Ejendomsaktieselskab et Digebo	København	500.000	44%	5.639.598	722.269

5 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi DKK
A-aktier	1	75.000
B-aktier	19	1.425.000
		1.500.000

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

Selskabet har en beholdning af egen aktier på nom. 150.000 DKK svarende til 10 % af aktiekapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

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>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	193.717	0
Mellem 1 og 5 år	304.432	0
Langfristet del	<u>498.149</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>74.642</u>	<u>0</u>
	<u>572.791</u>	<u>0</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Som medinteressent i diverse interessentskaber, der investerer i fast ejendom hæfter selskabet solidarisk for en gæld på 16,2 mio. DKK.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for V. M. Brockhuus Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for V. M. Brockhuus Invest A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Balancen

Investeringsjendomme

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter andele i virksomheder, hvor ejerandelen udgør mindre end 20 % og måles efter indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Andre værdipapirer og kapitalandele" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver op anskaffelsestidspunktet.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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