
V.M. Brockhuus Ejendomme A/S

Gammel Køge Landevej 55, 5., 2500 Valby

Årsrapport for
1. juli - 31. december 2024

CVR-nr. 21 00 38 08

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/6 2025

Tine Pernille
Brockhuus
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. juli - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2024 for V.M. Brockhuus 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 20. maj 2025

Direktion

Tine Pernille Brockhuus
direktør

Bestyrelse

Lars Byrgesen
formand

Tine Pernille Brockhuus

Michael Tuborg Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for V.M. Brockhuus Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2024, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hillerød, den 20. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Rønne Nielsen

statsautoriseret revisor

mne33726

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | V.M. Brockhuus Ejendomme A/S Gammel Køge Landevej 55, 5. 2500 Valby Telefon: 33330606 CVR-nr: 21 00 38 08 Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december Stiftet: 17. juni 1998 Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Lars Byrgesen, formand Tine Pernille Brockhuus Michael Tuborg Jensen |
| Direktion | Tine Pernille Brockhuus |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme, der er beliggende i København, Valby, Kastrup og Hedehusene. Ejendommene er udlejet til kontor, undervisning, lægeklinik og detail.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 398.773, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 156.903.235.

Selskabet er fusioneret med søsterselskabet V. M. Brockhuus Invest A/S med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juli 2024 og med Selskabet som det fortsættende selskab. I forbindelse med fusionen er regnskabsåret omlagt til kalenderåret med 1. juli - 31. december 2024 som omlægningsår. Sammenlægningsmetoden er anvendt og sammenligningstal er ikke tilpasset.

ESG

Selskabet har fokus på bæredygtighed, herunder energioptimering, sociale forhold og overholdelse af lovgivning. Der er installeret solcelleanlæg, opstillet el-ladestandere og etableret ordning for fællescykler. Den grønne omstilling fortsætter, og der planlægges yderligere solcelleanlæg og andre bæredygtige tiltag. Målet er at gøre ejendommene så tæt på CO2-neutrale som muligt.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Der har ikke været væsentlig usikkerhed ved værdiansættelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

| | Note | 2024 | 2023/24 |
|---|------|------------------|-------------------|
| | | DKK 6 måneder | DKK 12 måneder |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 6.271.057 | 10.454.518 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 1 | 1.675.000 | -5.310.000 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 7.946.057 | 5.144.518 |
| Personaleomkostninger | 2 | -1.512.677 | -1.476.782 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3 | -174.127 | -332.573 |
| Resultat før finansielle poster | | 6.259.253 | 3.335.163 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | -4.345.112 | 0 |
| Finansielle indtægter | 4 | 471.070 | 200.691 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -1.156.779 | -1.051.256 |
| Resultat før skat | | 1.228.432 | 2.484.598 |
| Skat af årets resultat | 6 | -829.659 | -547.912 |
| Årets resultat | | 398.773 | 1.936.686 |

Resultatdisponering

| | 2024 | 2023/24 |
|--|----------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -4.475.954 | 0 |
| Overført resultat | 4.874.727 | 1.936.686 |
| | 398.773 | 1.936.686 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023/24 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | 7 | 153.175.000 | 128.000.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 8 | 314.259 | 331.586 |
| Materielle anlægsaktiver | | 153.489.259 | 128.331.586 |
| | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 9 | 24.767.386 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 10 | 137.405 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 24.904.791 | 0 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 178.394.050 | 128.331.586 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 98.654 | 200.346 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 14.438.084 | 1.700.171 |
| Andre tilgodehavender | | 1.846.934 | 463.437 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 10.500 |
| Tilgodehavender | | 16.383.672 | 2.374.454 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 40.599.761 | 7.341.958 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 56.983.433 | 9.716.412 |
| | | | |
| Aktiver | | 235.377.483 | 138.047.998 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023/24 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 1.500.000 | 1.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 11.560.180 | 0 |
| Overført resultat | | 143.843.055 | 58.767.904 |
| Egenkapital | | 156.903.235 | 59.767.904 |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 11 | 12.622.355 | 9.523.064 |
| Hensatte forpligtelser | | 12.622.355 | 9.523.064 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 50.931.927 | 45.377.861 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 12 | 50.931.927 | 45.377.861 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 12 | 3.520.188 | 3.029.287 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 103.208 | 120.871 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.785.721 | 559.922 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 12.304.638 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 3.518.886 | 1.778.544 |
| Deposita | | 4.545.078 | 4.577.370 |
| Anden gæld | | 1.446.885 | 1.008.537 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 14.919.966 | 23.379.169 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 65.851.893 | 68.757.030 |
| | | | |
| Passiver | | 235.377.483 | 138.047.998 |
| | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 13 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|---|----------------------|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. juli | 1.000.000 | 0 | 58.767.904 | 59.767.904 |
| Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden | 500.000 | 16.036.134 | 80.200.424 | 96.736.558 |
| Korrigeret egenkapital 1. juli | 1.500.000 | 16.036.134 | 138.968.328 | 156.504.462 |
| Opløsning af tidligere års opskrivning | 0 | -4.475.954 | 0 | -4.475.954 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 4.874.727 | 4.874.727 |
| Egenkapital 31. december | 1.500.000 | 11.560.180 | 143.843.055 | 156.903.235 |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023/24 |
|---|------------------|-------------------|
| | DKK 6 måneder | DKK 12 måneder |
| 1. Værdiregulering af investeringsaktiver | | |
| Værdiregulering af investeringsejendomme. | 1.675.000 | -5.310.000 |
| | 1.675.000 | -5.310.000 |
| | | |
| | 2024 | 2023/24 |
| | DKK 6 måneder | DKK 12 måneder |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 1.503.014 | 1.454.058 |
| Andre omkostninger til social sikring | 9.663 | 22.724 |
| | 1.512.677 | 1.476.782 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 3 | 2 |
| | | |
| | 2024 | 2023/24 |
| | DKK 6 måneder | DKK 12 måneder |
| 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 174.127 | 332.573 |
| | 174.127 | 332.573 |
| | | |
| | 2024 | 2023/24 |
| | DKK 6 måneder | DKK 12 måneder |
| 4. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 55.492 |
| Andre finansielle indtægter | 471.070 | 145.199 |
| | 471.070 | 200.691 |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023/24 |
|--|------------------|-------------------|
| | DKK 6 måneder | DKK 12 måneder |
| 5. Finansielle omkostninger | | |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | 718.673 | 0 |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 252.428 |
| Andre finansielle omkostninger | 438.106 | 798.828 |
| | <u>1.156.779</u> | <u>1.051.256</u> |

| | 2024 | 2023/24 |
|--|------------------|-------------------|
| | DKK 6 måneder | DKK 12 måneder |
| 6. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 1.622.752 | 1.778.544 |
| Årets udskudte skat | -405.038 | -1.230.632 |
| Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år | -388.055 | 0 |
| | <u>829.659</u> | <u>547.912</u> |

7. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. juli | 124.096.098 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 20.061.480 |
| Kostpris 31. december | <u>144.157.578</u> |
| Værdireguleringer 1. juli | 3.903.902 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 3.438.520 |
| Årets værdireguleringer | 1.675.000 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>9.017.422</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>153.175.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er beliggende i København, Valby, Kastrup og Hedehusene.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023/24 |
|--|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 153.175.000 | 128.000.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 1.675.000 | -5.310.000 |
| Afkastprocenter | 5,75 - 6,25 % | 5,75 - 6,25 % |
| Diskonteringsfaktor | 7,75 - 8,25 % | 7,75 - 8,25 % |
| Særlige vedligeholdelsesomkostninger | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Budgetperiode | 10 år | 10 år |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien vurderes primært at være afhængig af renteutviklingen.

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

| Ændringer i | -0,50% | Basis | 0,50% |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Afkastprocent | 5,5 | 6 | 6,5 |
| Dagsværdi | 167.100.000 | 153.175.000 | 141.392.308 |
| Ændring i dagsværdi | 13.925.000 | 0 | -11.782.692 |

8. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---|
| | DKK |
| Kostpris 1. juli | 3.253.736 |
| Tilgang i årets løb | 156.800 |
| Kostpris 31. december | 3.410.536 |
| Ned- og afskrivninger 1. juli | 2.922.150 |
| Årets nedskrivninger | 174.127 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 3.096.277 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 314.259 |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023/24 |
|--|--------------------------|-----------------|
| | DKK | DKK |
| 9. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. juli | 0 | 0 |
| Tilgang fusion og køb af virksomhed | 13.465.249 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 775.000 | 0 |
| Afgang i årets løb | -1.033.043 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>13.207.206</u> | <u>0</u> |
| Årets afgang | -4.345.112 | 0 |
| Tilgang fusion og køb af virksomhed | 15.905.292 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>11.560.180</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>24.767.386</u> | <u>0</u> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabs- kapital | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--------------------------------------|-----------|----------------------|-----------|-------------|----------------|
| I/S Hørsholm Hovedgade | Hørsholm | | 50% | 15.803.062 | 972.796 |
| Ejendomsanpartsselskabet Rytbo | København | 200.000 | 28% | 31.071.470 | 297.231 |
| Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab | København | 1.000.000 | 21,1% | 43.673.517 | 2.229.086 |

Under henvisning til note 11 "Anvendt regnskabspraksis", skal det bemærkes, at overskuds- og ejerandele ikke er umiddelbart sammenlignelige med de indtægtsførte resultatandele og opgjorte kapitalandele.

Noter til årsregnskabet

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

| | Andre værdi- papirer og kapitalandele |
|---|---|
| | DKK |
| Kostpris 1. juli | 0 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 422.261 |
| Kostpris 31. december | <u>422.261</u> |
| Opskrivninger 1. juli | 0 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 853.817 |
| Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger | -853.817 |
| Opskrivninger 31. december | <u>0</u> |
| Nedskrivninger 1. juli | 0 |
| Årets nedskrivninger | 284.856 |
| Nedskrivninger 31. december | <u>284.856</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>137.405</u> |

11. Hensættelse til udskudt skat

| | 2024 | 2023/24 |
|--|--------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| Hensættelse til udskudt skat 1. juli | 9.523.064 | 10.753.696 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 3.892.384 | 0 |
| Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år | -388.055 | 0 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | -405.038 | -1.230.632 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | <u>12.622.355</u> | <u>9.523.064</u> |

Noter til årsregnskabet

| 2024 | 2023/24 |
|------|---------|
| DKK | DKK |

12. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Efter 5 år | 36.578.978 | 33.019.497 |
| Mellem 1 og 5 år | 14.352.949 | 12.358.364 |
| Langfristet del | 50.931.927 | 45.377.861 |
| Inden for 1 år | 3.520.188 | 3.029.287 |
| | <u>54.452.115</u> | <u>48.407.148</u> |

| 2024 | 2023/24 |
|------|---------|
| DKK | DKK |

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 145.575.000 | 119.500.000 |
| Produktionsanlæg og maskiner og andre anlæg, driftsmateriel og inventar, DKK 314.259, kan være omfattet af pantet i selskabets ejendomme i henhold til reglerne om tilbehørspant. | | |

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.800, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 103.775.000 | 102.000.000 |
|--|-------------|-------------|

Noter til årsregnskabet

| 2024 | 2023/24 |
|------|---------|
| DKK | DKK |

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Som medinteressent i interessentskaber, der investerer i fast ejendom hæfter selskabet solidarisk for en gæld på 0,7 mio. DKK.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for V. M. Brockhuus Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V.M. Brockhuus Ejendomme A/S for 2024 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.

Årsregnskabet for 2024 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Noter til årsregnskabet

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige del af årets resultat i "Kapitalandele i associerede virksomheder" reguleret med de værdireguleringer, der følger af, at nettoaktiverne opgøres til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen. I posten "Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele" indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat i virksomhederne reguleret for de værdireguleringer, der følger af, at nettoaktiverne opgøres til dagsværdi.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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 5-20 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 reguleret for værdiændringer som følge af, at virksomhedens nettoaktiver opgøres til dagsværdi.

Noter til årsregnskabet

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 og kapitalinteresserne.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter andele i virksomheder, hvor ejerandelen udgør mindre end 20 %.

I balancen indregnes under posten "Andre værdipapirer og kapitalandele" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for værdiændringer som følge af, at virksomhedens nettoaktiver opgøres til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

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.