

# Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS


Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 16 24 87 97

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2018

Dirigent:



.....  
Kristian Kristoffersen

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. maj – 30. april</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	8
Noter11	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018 for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. september 2018

Direktion:

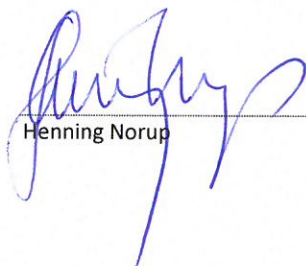


Frank Brøndum

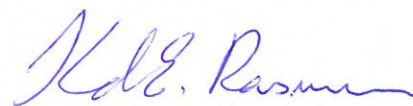
Bestyrelse:



Frank Brøndum



Henning Norup



Knud Erik Rasmussen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

### Uafhængighed

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.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aarhus, den 27. september 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne24825

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS
Adresse, postnr. by	Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	16 24 87 97
Stiftet	18. juni 1992
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj - 30. april
Telefon	72 11 79 90
Bestyrelse	Frank Brøndum Henning Norup Knud Erik Rasmussen
Direktion	Frank Brøndum
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere udlejningsejendomme.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb nedbragt andel af lejemål, der ikke har været udlejet hele året. Samtidig er rentebyrden reduceret på den langfristede gæld. Der er købt en ny investeringsejendom i Elmegade 3B-M i København for 29,1 mio. kr. med 10 boliglejemål til et fornuftigt afkast.

Årets resultat betragtes som meget tilfredsstillende. For det kommende år budgetteres med et resultat efter renter men før værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende renteaftækning via renteswaps på 8,4 mio. kr. sammenholdt med realiseret i år på 7,3 mio. kr.

Selskabets værdipapir beholdning er overført til moderselskabet, hvorefter selskabet alene besidder ejendomme.

Selskabets ejendomme er i 2017/18 værdireguleret til dagsværdi med netto 5,8 mio. kr. som indtægt. I datterselskaber er ligeledes foretaget værdireguleringer af selskabets ejendomme.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2017/18.

**Årsregnskab 1. maj – 30. april****Resultatopgørelse**

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	19.532	19.453
	Administrationsomkostninger	-2.667	-3.398
		16.865	16.055
	Resultat efter skat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	8.057	15.670
2	Værdiregulering ejendomme	5.822	30.583
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>30.744</b>	<b>62.308</b>
3	Finansielle indtægter	6.514	7.398
4	Finansielle omkostninger	-10.087	-11.879
	<b>Resultat før skat</b>	<b>27.171</b>	<b>57.827</b>
5	Skat af årets resultat	-4.194	-9.273
	<b>Årets resultat</b>	<b>22.977</b>	<b>48.554</b>



## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
	Software	469	565
		<u>469</u>	<u>565</u>
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	621.475	586.600
	Driftsmidler	215	396
		<u>621.690</u>	<u>586.996</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandel i dattervirksomheder	69.692	69.634
		<u>69.692</u>	<u>69.634</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>691.851</u>	<u>657.195</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	1.203	16.027
	Andre tilgodehavender	1.205	1.214
	Selskabsskat	16	75
	Sambeskatningsbidrag	276	332
	Periodeafgrænsningsposter	456	462
		<u>3.156</u>	<u>18.110</u>
	<b>Værdipapirer</b>	<u>0</u>	<u>13.159</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4</u>	<u>221</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.160</u>	<u>31.490</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>695.011</u></u>	<u><u>688.685</u></u>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
9	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	200	200
	Reserve for nettoopskrivning på kapitalandele	67.213	67.156
	Foreslået udbytte	0	28.000
	Overført resultat	142.597	119.677
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>210.010</b>	<b>215.033</b>
5	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	59.448	54.978
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>59.448</b>	<b>54.978</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Realkreditinstitutter	338.495	320.577
10	Deposita	12.047	10.612
11	Finansielle sikringsinstrumenter	45.542	51.654
		396.084	382.843
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Afdrag på langfristet gæld næste år	7.718	5.415
	Kreditinstitutter	5	13.707
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.600	8.869
	Anden gæld	3.279	3.864
	Periodeafgrænsningsposter	1.867	3.976
		29.469	35.831
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>425.553</b>	<b>418.674</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>695.011</b>	<b>688.685</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Oplysninger om saldi - Grundejernes Investeringsfond
- 14 Resultatdisponering

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anparts- kapital	Foreslået udbytte	Overført resultat	Netto- opskrivning efter den indre værdis metode	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	200	0	114.793	51.486	166.479
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	28.000	4.884	15.670	48.554
<b>Egenkapital 1. maj 2017</b>	<b>200</b>	<b>28.000</b>	<b>119.677</b>	<b>67.156</b>	<b>215.033</b>
Udloddet udbytte		-28.000	8.000	-8.000	-28.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	14.920	8.057	22.977
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>142.597</b>	<b>67.213</b>	<b>210.010</b>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens § 112 aflægges der ikke koncernregnskab for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS. Der udarbejdes koncernregnskab og pengestrømsopgørelse for Brøndum Ejendomme Holding ApS.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis finansielle sikringsinstrumenter under passiverne.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter samt fradrag for omkostninger afholdt i forbindelse med erhvervelsen af disse indtægter (ejendomsomkostninger).

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger, afskrivninger samt koncernomkostninger til fælles ledelse.

##### Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår i regnskabsposten.

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance / tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af gældsforpligtelser, dagsværdiregulering af renteswaps samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Endvidere indgår dagsværdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter (renteswaps).

##### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med selskabets ultimative moderselskab og tilknyttede danske selskaber.

Frank Brøndum Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Årets skat, som består af sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugsperiode som udgør maksimalt 7 år.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer indenfor det enkelte forretningsområde.

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugsperiode, som udgør maksimalt 5 år.

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles til kostpris ved første indregning.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Målingen af ejendommens dagsværdi tager udgangspunkt i seneste markedstransaktioner og tilhørende markedspriser for lignende ejendomme. Endvidere foretages målingen til dagsværdi for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt konsistent gennem flere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1 årlige lejeindtægter
- 3 - driftsomkostninger
- 4 - ind -og udvendig vedligeholdelse
- 5 - administrationsomkostninger
- = nettoresultat/driftsresultat til finansiering
- 6 afkastprocent
- = kapitalisering af nettoresultat (nettoresultat/afkastprocent (pkt. 6))
- 7 + refusionssaldi
- 8 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 7 + 8.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

###### *Driftsmateriel og inventar*

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar	5 år
Software vedr. nyt ERP	5 år
Goodwill	7 år

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger. Køb af materiel, hvor anskaffelsessummen udgør under 30.000 kr. pr. enhed, udgiftsføres i anskaffelsesåret.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter / - omkostninger.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moder-virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til børskursen på balancedagen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldig sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

t.kr.	2017/18	2016/17
2 Værdiregulering af ejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	5.822	30.583
	<u>5.822</u>	<u>30.583</u>



## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

t.kr.	2017/18	2016/17	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	6.112	4.397	
Kursgevinst ved salg af værdipapirer	34	496	
Urealiseret kursgevinst værdipapirer	0	815	
Kursregulering prioritetsgæld	0	794	
Renter tilknyttede virksomheder	25	82	
Udbytter	0	70	
Øvrige renteindtægter	343	744	
	<u>6.514</u>	<u>7.398</u>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Renter prioritetsgæld	2.570	3.020	
Swaprenter vedr. sikringsinstrumenter prioritetsgæld	7.218	7.652	
Renter af bankgæld	32	512	
Renter tilknyttede virksomheder	186	24	
Låneomkostninger vedr. indfrielse / afdrag af realkreditlån	0	653	
Øvrige renteudgifter	81	18	
	<u>10.087</u>	<u>11.879</u>	
<b>5 Skat af årets resultat</b>			
Der specificeres således:			
Årets sambeskatningsbidrag	-276	-332	
Resultatført regulering af udskudt skat	4.470	9.594	
Skat vedrørende tidligere år	0	11	
	<u>4.194</u>	<u>9.273</u>	
<b>Udskudt skat</b>			
Hensat 1. maj	54.978	45.401	
Regulering af udskudt skat primo	0	-17	
Årets regulering af udskudt skat	4.470	9.594	
<b>Hensat 30. april</b>	<u>59.448</u>	<u>54.978</u>	
<b>6 Immaterielle anlægsaktiver</b>			
t.kr.	<b>Software</b>	<b>Goodwill</b>	<b>I alt</b>
Kostpris 1. maj 2017	1.311	2.625	3.936
Årets tilgang	185	0	0
Kostpris 30. april 2018	<u>1.496</u>	<u>2.625</u>	<u>3.936</u>
Afskrivninger 1. maj 2017	746	2.625	3.371
Årets afskrivninger	281	0	281
Afskrivninger 30. april 2018	<u>1.027</u>	<u>2.625</u>	<u>3.652</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<u>469</u>	<u>0</u>	<u>468</u>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme	Driftsmidler	I alt
Kostpris 1. maj 2017	393.646	1.200	394.846
Årets afgang	29.053	0	29.053
Årets tilgang	0	0	0
Kostpris 30. april 2018	422.699	1.200	423.899
Værdireguleringer 1. maj 2017	192.954	0	192.954
Årets værdireguleringer	5.822	0	5.822
Værdireguleringer 30. april 2018	198.776	0	198.776
Afskrivninger 1. maj 2017	0	804	804
Afskrivning på solgte enheder	0	0	0
Årets afskrivninger	0	181	181
Afskrivninger 30. april 2018	0	985	985
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b>621.475</b>	<b>215</b>	<b>621.690</b>

Investerings ejendomme består af 19 udlejningsejendomme, hvor 18 ejendomme er beliggende i København (618,6 mio. kr.), mens 1 ejendom er beliggende i Aarhus (2,9 mio. kr.). 18 af ejendommene er karakteriseret som bolig- og retail ejendomme, mens 1 ejendom er en domicilejendom.

I gennemsnit er 94 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2018.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2016/17.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017/18	2016/17
<b>Selskabets ejendomme</b>		
Årlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning, kr.	1.299	1.256
Afkastkrav i %	4,48	4,46
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	25.304	24.758

#### 8 Finansielle anlægsaktiver – Kapitalandele i dattervirksomheder

t.kr.	Kapital- andele
Kostpris 1. maj 2017	2.480
	2.480
Reguleringer 1. maj 2017	67.155
Årets resultat	8.057
Udloddet udbytte	-8.000
Reguleringer 30. april 2018	67.212
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b>69.692</b>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver – Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn og hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital t.kr.
Ejendomsselskabet Brøndum Horsens ApS	100 %	580
Ny Østergade 7 ApS, Viborg	100 %	125
Brøndum Ejendomme Aarhus ApS, Viborg	100 %	80

#### 9 Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 200 t.kr. de seneste 5 år. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2018	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	346.213	7.718	338.495	306.851
Indskud fra lejere	12.047	0	12.047	12.047
<b>Saldo 30. april 2018</b>	<b>358.260</b>	<b>7.718</b>	<b>350.542</b>	<b>318.898</b>

#### 11 Finansielle sikringsinstrumenter

Som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner anvender selskabet en renteswap som sikringsinstrument, hvormed variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Selskabet har pr. 30. april 2018 indgået barriereswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 15.286 t.kr. De indgåede barriereswaps udløber i år 2025 og har en fast rente på 3,14 % indtil den aftalte barriere på 5 % i forhold til CIBOR 6 måneder.

Selskabet har pr. 30. april 2018 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 184.388 t.kr. De indgåede renteswaps udløber fra år 2022 – 2046 og har en fast rente på 1,52 % – 4,56 %.

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 346.213 t.kr.

Markedsværdien af renteswaps er afhængig af den fremtidige variable rente, hvorfor der ikke opgøres en afdragsprofil.

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 123.416 t.kr. og er primært variable forrentet gæld med løbetid på 3-10 år.

##### Selskabets datterselskaber har indgået følgende renteswaps:

Ny Østergade ApS har indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på i alt 31.945 t.kr. med en fast rente på 4,15 %. Den samlede gæld udgør 83.027 t.kr.

Brøndum Ejendomme Horsens ApS har indgået barriereswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på i alt 17.780 t.kr. med en gennemsnitlig rente på 2,53 %, indtil den aftalte barriere på 5 % i forhold til CIBOR 3 måneder. Den samlede gæld udgør 19.520 t.kr.

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 346.213 t.kr. pr. 30. april 2018 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 621.475 t.kr.

Til sikkerhed for finansielle kontrakter i selskabet og i datterselskabet Ny Østergade 7 ApS er der givet ejerpant i grunde og bygninger for nom. 10,4 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 46,0 mio. kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank, er deponeret skadesbrev på 5,5 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 61,5 mio. kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for ethvert mellemværende, som moderselskabet Brøndum Ejendomme Holding ApS har med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Brøndum Ejendomme-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 30. april 2018 0 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Til sikkerhed for bankgæld i Brøndum A/S, Brøndum Grønland A/S, Brøndum Stål ApS og Brøndum International A/S er der stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut. Kautionen er begrænset til 15,0 mio. kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for bank vedrørende følgende datterselskabers realkreditbelåning:

- ▶ Brøndum Ejendomme Horsens ApS
- ▶ Brøndum Ejendomme Aarhus ApS.

#### 13 Oplysninger om saldi - Grundejernes Investeringsfond

Selskabet har pr. 31. december 2017 negative saldi vedrørende Grundejernes Investeringsfond på i alt 1.093 t.kr.

t.kr.	2017/18	2016/17
<b>14 Resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.057	15.670
Foreslået udbytte (heraf videreført fra datterselskabet Ny Østergade 7 ApS 8.000 t.kr.)	0	28.000
Overført resultat	14.920	4.884
	<u>22.977</u>	<u>48.554</u>