

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 16 24 87 97

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. september 2017

Dirigent:

.....
Kristian Kristoffersen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. maj - 30. april	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. september 2017

Direktion:

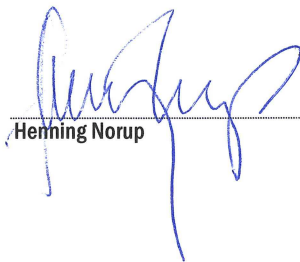


Frank Brøndum

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 2016 - 30. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugerne 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

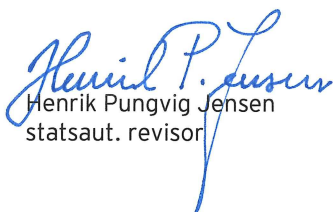
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29. september 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor

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	86 62 36 66
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

Selskabets 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 Bagsværd for 53,8 mio. kr. med 40 boliglejemål til et fornuftigt afkast.

Årets resultat betragtes som meget tilfredsstillende. For det kommende år budgetteres med et resultat før værdireguleringer på 6,8 mio. kr. sammenholdt med realiseret i år på 6,4 mio. kr.

Selskabets ejendomme er i 2016/17 værdireguleret til dagsværdi med netto 30,6 t.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 2016/17.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	19.453	18.013
	Administrationsomkostninger	-3.398	-2.464
		<u>16.055</u>	<u>15.549</u>
	Andre driftsindtægter	0	200
	Resultat efter skat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	15.670	8.187
2	Værdiregulering ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	30.583	52.893
	Resultat af primær drift	<u>62.308</u>	<u>76.829</u>
3	Finansielle indtægter	7.398	2.528
4	Finansielle omkostninger	-11.879	-11.950
	Resultat før skat	<u>57.827</u>	<u>67.407</u>
5	Skat af årets resultat	-9.273	-13.011
	Årets resultat	<u><u>48.554</u></u>	<u><u>54.396</u></u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Immaterielle anlægsaktiver		
	Software	565	726
		<u>565</u>	<u>726</u>
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	586.600	501.200
	Driftsmidler	396	585
		<u>586.996</u>	<u>501.785</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandel i dattervirksomheder	69.634	53.965
		<u>69.634</u>	<u>53.965</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>657.195</u>	<u>556.476</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	16.027	2.114
	Andre tilgodehavender	1.214	2.575
	Selskabsskat	75	59
	Sambeskatningsbidrag	332	34
	Periodeafgrænsningsposter	462	563
		<u>18.110</u>	<u>5.345</u>
	Værdipapirer	<u>13.159</u>	<u>13.301</u>
	Likvide beholdninger	<u>221</u>	<u>522</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>31.490</u>	<u>19.168</u>
	AKTIVER I ALT	<u>688.685</u>	<u>575.644</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
9	Egenkapital		
	Anpartskapital	200	200
	Reserve for nettoopskrivning på kapitalandele	67.156	51.487
	Foreslået udbytte	28.000	0
	Overført resultat	119.677	114.793
	Egenkapital i alt	215.033	166.480
5	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	54.978	45.401
	Hensatte forpligtelser i alt	54.978	45.401
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
10	Realkreditinstitutter	320.577	250.561
10	Deposita	10.612	10.200
11	Finansielle sikringsinstrumenter	51.654	56.051
		382.843	316.812
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristet gæld næste år	5.415	3.968
	Kreditinstitutter	13.707	36.002
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.869	263
	Sambeskatningsbidrag	0	0
	Anden gæld	3.864	4.770
	Periodeafgrænsningsposter	3.976	1.948
		35.831	46.951
	Gældsforpligtelser i alt	418.674	363.763
	PASSIVER I ALT	688.685	575.644

- 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	Nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	200	0	68.584	43.300	112.084
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	46.209	8.186	54.395
Egenkapital 1. maj 2016	200	0	114.793	51.486	166.479
Overført, jf. resultatdisponering	0	28.000	4.884	15.670	48.554
Egenkapital 30. april 2017	200	28.000	119.677	67.156	215.033

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver
2. Gæld vedrørende investeringsejendomme.

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Punkt 2: Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015/16.

Ingen af ovenstående ændringer har nogen væsentlig beløbsmæssig effekt for resultatopgørelse, balancen eller egenkapital for 2016/17/17 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forbindelse med implementeringen af den nye årsregnskabslov optages gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Reguleringen af dagsværdien for renteswaps indgik tidligere sammen med dagsværdireguleringen af gældsforpligtelserne. Der er i indeværende regnskabsår foretaget en reklassifikation af dagsværdireguleringen af renteswaps, som nu er indregnet under finansielle poster. Der er i forbindelse med ændringen ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Koncernregnskab

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

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.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

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

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 administrationsselskab 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 investeringsejendomme".

Målingen af ejendommenes 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 + refusionsaldi
- 8 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 7 + 8.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspri- sen 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 tids- punkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af ak- tivernes 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 salgspriisen 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 modervirksomheden 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.

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.

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.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

t.kr.	2016/17	2015/16
2 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser		
Værdiregulering af ejendomme	30.583	45.149
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	0	7.744
	<u>30.583</u>	<u>52.893</u>
3 Finansielle indtægter		
Kursgevinst ved salg af værdipapirer	496	0
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	4.397	0
Urealiseret kursgevinst værdipapirer	815	188
Kursregulering prioritetsgæld	794	1.289
Renter tilknyttede virksomheder	82	88
Udbytter	70	118
Øvrige renteindtægter	744	845
	<u>7.398</u>	<u>2.528</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.	2016/17	2015/16	
4 Finansielle omkostninger			
Renter prioritetsgæld	3.020	2.811	
Swaprenter vedr. sikringsinstrumenter prioritetsgæld	7.652	7.579	
Renter af bankgæld	512	1.120	
Kurstab ved salg af værdipapirer	0	349	
Renter tilknyttede virksomheder	24	0	
Låneomkostninger vedr. indfrielse / afdrag af realkreditlån	653	32	
Øvrige renteudgifter	18	59	
	<u>11.879</u>	<u>11.950</u>	
5 Skat af årets resultat			
Der specificeres således:			
Årets sambeskatningsbidrag	-332	-34	
Resultatført regulering af udskudt skat	9.594	13.046	
Skat vedrørende tidligere år	11	-1	
	<u>9.273</u>	<u>13.011</u>	
Udskudt skat			
Hensat 1. maj	45.401	32.356	
Overført til sambeskatningsbidrag vedr. primo	-28	0	
Regulering af udskudt skat primo pga. bl.a. lavere skattesats	11	-1	
Årets regulering af udskudt skat	9.594	13.046	
Hensat 30. april	<u>54.978</u>	<u>45.401</u>	
6 Immaterielle anlægsaktiver			
t.kr.	Software	Goodwill	I alt
Kostpris 1. maj 2016	1.219	2.625	3.844
Årets tilgang	92	0	92
Kostpris 30. april 2017	<u>1.311</u>	<u>2.625</u>	<u>3.936</u>
Afskrivninger 1. maj 2016	493	2.625	3.118
Årets afskrivninger	253	0	253
Afskrivninger 30. april 2017	<u>746</u>	<u>2.625</u>	<u>3.371</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	<u>565</u>	<u>0</u>	<u>565</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme	Driftsmidler	I alt
Kostpris 1. maj 2016	338.829	1.200	340.029
Årets afgang	54.817	0	54.817
Årets tilgang	0	0	0
Kostpris 30. april 2017	393.646	1.200	394.846
Værdireguleringer 1. maj 2016	162.371	0	162.371
Årets værdireguleringer	30.583	0	30.583
Værdireguleringer 30. april 2017	192.954	0	192.954
Afskrivninger 1. maj 2016	0	615	615
Afskrivning på solgte enheder	0	0	0
Årets afskrivninger	0	189	189
Afskrivninger 30. april 2017	0	804	804
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	586.600	396	586.996

Investerings ejendomme består af 18 udlejningsejendomme, hvor 17 ejendomme er beliggende i København (583,8 mio. kr.), mens 1 ejendom er beliggende i Aarhus (2,8 mio. kr.). 17 af ejendommene er karakteriseret som bolig- og retailejendomme, mens 1 ejendom er en domicilejendom.

I gennemsnit er 95 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2017.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 15/16.

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

	2016/17	2015/16
Selskabets ejendomme:		
Årlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning, kr.	1.513	1.369
Afkastkrav i %	4,46	4,65
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	29.773	25.440

8 Finansielle anlægsaktiver - Kapitalandele i dattervirksomheder:

t.kr.	Kapital- andele
Kostpris 1. maj 2016	2.479
	2.479
Reguleringer 1. maj 2016	51.486
Årets resultat	15.670
Regulering vedr. tidligere år	-1
Reguleringer 30. april 2017	67.155
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	69.634

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 2017	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	325.992	5.415	320.577	291.663
Indskud fra lejere	10.612	0	10.612	10.612
Saldo 30. april 2017	336.604	5.415	331.189	302.275

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 2017 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på i alt 205.026 t.kr.

De indgåede renteswaps udløber fra år 2021 - 2046 og har en gennemsnitlig rente på 3,63 % p.a.

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 325.992 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 120.966 t.kr. er og 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 34.091 t.kr. med en gennemsnitlig rente på 4,15 %. Den samlede gæld udgør 56.686 t.kr.

Brøndum Ejendomme Horsens ApS har indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på i alt 17.792 t.kr. med en gennemsnitlig rente på 2,53 %. Den samlede gæld udgør 19.967 t.kr.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 325.992 t.kr. pr. 30. april 2017 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 586.600 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. 13,4 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 45,5 mio. kr.

Obligationer med en bogført værdi på 11,7 t.kr. er lagt til sikkerhed for bankgæld på 13,7 mio. kr. til Nykredit Bank.

Til sikkerhed for bankgæld på 13,7 mio. kr. er deponeret skadesbrev på 5,5 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 62,6 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 2017 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 2016 negative saldi vedrørende Grundejernes Investeringsfond på i alt 1.341 t.kr.

t.kr.	2016/17	2015/16
14 Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.670	8.187
Foreslået udbytte (heraf videreført fra datterselskabet Ny Østergade 7 ApS 8.000 t.kr.)	28.000	0
Overført resultat	4.884	46.209
	<u>48.554</u>	<u>54.396</u>