

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 16 24 87 97

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2020

Dirigent:



.....
Rune Taul Bjerre





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. september 2020
Direktion:

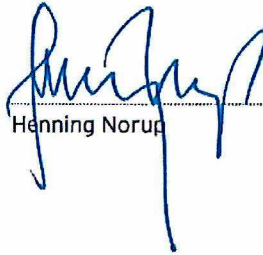


Frank Brøndum
direktør

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 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 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.
- ▶ 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.

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 25. september 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS
Adresse, postnr., by	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	16 24 87 97
Stiftet	18. juni 1992
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj 2019 - 30. april 2020
Bestyrelse	Frank Brøndum Henning Norup Knud Erik Rasmussen
Direktion	Frank Brøndum, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og administrere udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 8.419 t.kr. mod et overskud på 30.793 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på 249.222 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	21.587	28.112
10	Administrationsomkostninger	-3.608	-3.883
	Resultat af primær drift	17.979	24.229
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.151	30.035
	Resultat før finansielle poster	25.130	54.264
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.486	2.196
2	Finansielle indtægter	360	5
3	Finansielle omkostninger	-17.884	-17.553
	Resultat før skat	10.092	38.912
4	Skat af årets resultat	-1.673	-8.119
	Årets resultat	8.419	30.793
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.485	2.196
	Overført resultat	5.934	28.597
		8.419	30.793

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	t.kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Immaterielle anlægsaktiver		
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	0	170
	Goodwill	0	0
		<u>0</u>	<u>170</u>
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	662.350	654.550
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	766	103
		<u>663.116</u>	<u>654.653</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	74.373	71.887
		<u>74.373</u>	<u>71.887</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>737.489</u>	<u>726.710</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.192	1.541
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.371	480
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	706	395
	Andre tilgodehavender	1.446	1.275
	Periodeafgrænsningsposter	402	540
		<u>39.117</u>	<u>4.231</u>
	Likvide beholdninger	<u>153</u>	<u>21</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.270</u>	<u>4.252</u>
	AKTIVER I ALT	<u>776.759</u>	<u>730.962</u>

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	t.kr.	2019/20	2018/19
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	200	200
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	71.893	69.408
	Overført resultat	177.129	171.195
	Egenkapital i alt	249.222	240.803
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	69.946	67.961
	Hensatte forpligtelser i alt	69.946	67.961
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	369.379	342.465
	Deposita	14.838	14.449
	Anden gæld	57.850	51.399
		442.067	408.313
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.615	6.936
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	926	542
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.627	1.386
	Anden gæld	3.883	3.647
	Periodeafgrænsningsposter	1.473	1.374
		15.524	13.885
	Gældsforpligtelser i alt	457.591	422.198
	PASSIVER I ALT	776.759	730.962

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Valuta- og renterisici
- 14 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	200	69.408	171.195	240.803
Overført via resultatdisponering	0	2.485	5.934	8.419
Egenkapital 30. april 2020	200	71.893	177.129	249.222

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 anden gæld.

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.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

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.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	7 år
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver (software)	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, amortisering af gældsforpligtelser, dagsværdiregulering af renteswaps samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Erhvervede immaterielle rettigheder (software) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugsperiode, som udgør maksimalt 5 år.

Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

Andre anlæg, 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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Indestående og gæld på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger eller bankgæld, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og gæld til tilknyttede virksomheder.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået 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

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

t.kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	359	5
Andre finansielle indtægter	1	0
	<u>360</u>	<u>5</u>
t.kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
3 Finansielle omkostninger		

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6	183	
Dagsværdiregulering af renteswaps	6.450	5.857	
Andre finansielle omkostninger	11.428	11.513	
	<u>17.884</u>	<u>17.553</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-334	-395	
Årets regulering af udskudt skat	2.007	8.486	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	28	
	<u>1.673</u>	<u>8.119</u>	
5 Immaterielle anlægsaktiver			
t.kr.	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	Goodwill	I alt
Kostpris 1. maj 2019	1.496	2.625	4.121
Kostpris 30. april 2020	1.496	2.625	4.121
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	1.326	2.625	3.951
Afskrivninger	170	0	170
Af- og nedskrivninger 30. april 2020	1.496	2.625	4.121
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Materielle anlægsaktiver			
t.kr.	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. maj 2019	425.739	1.260	426.999
Tilgange	649	760	1.409
Afgange	0	-139	-139
Kostpris 30. april 2020	426.388	1.881	428.269
Opskrivninger 1. maj 2019	228.811	0	228.811
Årets værdireguleringer	7.151	0	7.151
Opskrivninger 30. april 2020	235.962	0	235.962
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	0	1.157	1.157
Afskrivninger	0	97	97
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-139	-139
Af- og nedskrivninger 30. april 2020	0	1.115	1.115
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u>662.350</u>	<u>766</u>	<u>663.116</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

7 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret og omtalt under note 1.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

<u>Beliggenhed</u>	<u>Anvendelse</u>	<u>Afkastkrav %</u>	<u>Dagsværdi t.kr.</u>
Aarhus	Beboelse	3,50	3.100
København	Beboelse	3,00-4,00	140.800
København	Beboelse/butik/kontor	4,00-4,50	206.950
København	Beboelse/kontor	2,50	55.000
København	Kontor	3,50-4,50	137.950
København	Kontor/andet	6,00	23.550
København/Hvidovre	Kontor/butik/industri	4,25-7,00	72.650
Søborg	Kontor/butik	7,50	22.350
			662.350

8 Finansielle anlægsaktiver

<u>t.kr.</u>	<u>Kapitalandele i dattervirksomheder</u>
Kostpris 1. maj 2019	2.480
Kostpris 30. april 2020	2.480
Værdireguleringer 1. maj 2019	69.407
Årets resultat	2.486
Værdireguleringer 30. april 2020	71.893
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	74.373

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Dattervirksomheder		
Ny Østergade 7 ApS	Viborg	100,00 %
Brøndum Ejendomme Horsens ApS	Viborg	100,00 %
Brøndum Ejendomme Århus ApS	Viborg	100,00 %

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	376.994	7.615	369.379	336.770
Deposita	14.838	0	14.838	14.838
Anden gæld	57.850	0	57.850	54.797
	<u>449.682</u>	<u>7.615</u>	<u>442.067</u>	<u>406.405</u>

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

10 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Brøndum Family Invest ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Andre økonomiske poster

Selskabet har pr. 31. december 2019 negative saldi vedrørende Grundejernes Investeringsfond på i alt 594 t.kr.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 376.994 t.kr. pr. 30. april 2020 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 662.350 t.kr.

Til sikkerhed for finansielle kontrakter i selskabet og i datterselskabet Ny Østergade 7 ApS er der givet ejerpant i investeringsejendomme for nom. 10.350 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 47.850 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank, er deponeret skadesbrev på 5.500 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 64.650 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for cash-pool med maksimum trækningsrettigheder på 20.000 t.kr., som Brøndum Ejendomme Holding ApS har med pengeinstitut.

Der er herudover andre hæftelser i enkelte ejendomme, der ikke overstiger 1.000 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for bank vedrørende følgende datterselskabers real-kreditbelåning:

- Brøndum Ejendomme Horsens ApS
- Brøndum Ejendomme Aarhus ApS.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

13 Valuta- og renterisici

Renterisici

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger. Endvidere har selskabet omlagt en fast rentebetaling til variable rentebetaling.

Renterisici

t.kr.	Modtagende rente	Betalende rente	2019/20		
			Beregningsmæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
					år
Renteswap	Fast, 0,41 %	CMS 30 minus CMS 10	16.600	75	1
Renteswap	CIBOR6M	Fast 3,14 %*	15.856	-2.783	5
Renteswap	EURIBOR1ÅR	Fast 4,9 %	19.850	-7.363	9
Renteswap	CIBOR6M	Fast 3,5-4,2 %	78.085	-28.415	11-16
Renteswap	CIBOR3M	Fast, 3,4 %	12.812	-344	1
Renteswap	CIBOR6M	Fast, 1,5-1,8 %	34.040	-7.363	26
Renteswap	EURIBOR3M	Fast, 4,5-4,6 %	29.911	-11.657	8-9
			<u>207.154</u>	<u>-57.850</u>	

*Selskabet betaler fast rente indtil CIBOR6M er 5 %. Herefter betales CIBOR6M.

14 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Brøndum Family Invest ApS	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg	www.Cvr.dk