

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 16 24 87 97

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2023

Dirigent:

.....
Rune Taul Bjerre

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	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 2022 - 30. april 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. november 2023

Direktion:

.....
Rune Taul Bjerre
direktør

Bestyrelse:

.....
Jon Dyhre Hansen
formand

.....
Frank Brøndum

.....
Mette Brøndum

.....
Asger Brøndum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 24. november 2023
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 2022 - 30. april 2023
Bestyrelse	Jon Dyhre Hansen, formand Frank Brøndum Mette Brøndum Asger Brøndum
Direktion	Rune Taul Bjerre, 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 2022/23 udviser et underskud på 43.757 t.kr. mod et overskud på 92.799 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på 345.892 t.kr. Årets resultat er realiseret som forventet under hensyntagen til udviklingen i markedsforholdene på ejendomsmarkedet.

Som konsekvens af at de tilknyttede virksomheder Brøndum Holding A/S (CVR-nr. 13 11 55 75), Brøndum A/S (CVR-nr. 47 39 55 18) og Brøndum Stål ApS (CVR-nr. 32 87 86 44) er taget under konkursbehandling den 13. oktober 2023, har ledelsen vurderet i hvilket omfang, at der skal indregnes en forpligtelse vedrørende afgivne sikkerhedsstillelser samt nedskrives på værdien af mellemværender. Reguleringerne er foretaget af de selskaber i Brøndum Family-koncernen, der er berørt af konkursen.

Selskabets ledelse har som konsekvens heraf nedskrevet værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder under konkurs med 2.074 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder under konkurs udgør efter nedskrivningen 0 t.kr.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023**Resultatopgørelse**

Note	t.kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	25.691	24.083
	Administrationsomkostninger	-4.576	-4.441
	Resultat af primær drift	21.115	19.642
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-75.915	59.582
	Resultat før finansielle poster	-54.800	79.224
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.832	18.849
4	Finansielle indtægter	18.942	26.444
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.074	0
5	Finansielle omkostninger	-11.387	-10.861
	Resultat før skat	-54.151	113.656
6	Skat af årets resultat	10.394	-20.857
	Årets resultat	-43.757	92.799
	 Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-4.832	18.849
	Overført resultat	-38.925	73.950
		-43.757	92.799

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Balance

Note	t.kr.	2022/23	2021/22
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	683.600	758.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	199	457
		<u>683.799</u>	<u>758.957</u>
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	94.690	99.522
		<u>94.690</u>	<u>99.522</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>778.489</u>	<u>858.479</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.812	1.840
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	69.292	68.042
	Andre tilgodehavender	2.562	1.328
	Periodeafgrænsningsposter	650	584
	Afledte finansielle instrumenter	3.901	633
		<u>78.217</u>	<u>72.427</u>
	Likvide beholdninger	<u>291</u>	<u>18</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>78.508</u>	<u>72.445</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>856.997</u></u>	<u><u>930.924</u></u>

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Balance

Note	t.kr.	2022/23	2021/22
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	200	200
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	92.211	97.043
	Overført resultat	253.481	292.406
	Egenkapital i alt	345.892	389.649
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	84.830	99.827
	Hensatte forpligtelser i alt	84.830	99.827
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	381.464	386.794
	Afledte finansielle instrumenter	7.311	21.008
		388.775	407.802
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.087	7.735
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	932	702
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.539	605
	Skyldig sambeskatningsbidrag	4.604	3.646
	Deposita	14.745	15.001
	Anden gæld	4.709	4.171
	Periodeafgrænsningsposter	1.884	1.786
		37.500	33.646
	Gældsforpligtelser i alt	426.275	441.448
	PASSIVER I ALT	856.997	930.924

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 12 Personaleomkostninger
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Sikkerhedsstillelser
- 15 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	200	97.043	292.406	389.649
Overført via resultatdisponering	0	-4.832	-38.925	-43.757
Egenkapital 30. april 2023	200	92.211	253.481	345.892

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS for 2022/23 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på 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:

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 tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

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 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
- 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, som ikke måles til dagsværdi, samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

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 betalte acontoskatter.

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. 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. Særlige poster kan omfatte omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af virksomhedens primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

t.kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Omkostninger		
Nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.074	0
	<u>2.074</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Nedskrivning af finansielle aktiver	2.074	0
	<u>2.074</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster, netto	<u>2.074</u>	<u>0</u>

Selskabets ledelse har som konsekvens af, at de tilknyttede virksomheder Brøndum Holding A/S (CVR-nr. 13 11 55 75), Brøndum A/S (CVR-nr. 47 39 55 18) og Brøndum Stål ApS (CVR-nr. 32 87 86 44) er taget under konkursbehandling den 13. oktober 2023 nedskrevet værdien af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder under konkurs med 2.074 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder under konkurs udgør efter nedskrivningen 0 t.kr.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

t.kr.	2022/23	2021/22	
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-75.915	59.582	
	<u>-75.915</u>	<u>59.582</u>	
4 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.978	942	
Dagsværdiregulering af renteswaps	16.964	25.502	
	<u>18.942</u>	<u>26.444</u>	
5 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	5	
Andre finansielle omkostninger	11.387	10.856	
	<u>11.387</u>	<u>10.861</u>	
6 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.604	3.646	
Årets regulering af udskudt skat	-14.998	17.211	
	<u>-10.394</u>	<u>20.857</u>	
7 Materielle anlægsaktiver			
	Investerings-	Andre anlæg,	
	ejendomme	driftsmateriel og	
		inventar	I alt
t.kr.			
Kostpris 1. maj 2022	430.513	1.762	432.275
Tilgange	1.015	0	1.015
Afgange	0	-767	-767
Kostpris 30. april 2023	<u>431.528</u>	<u>995</u>	<u>432.523</u>
Opskrivninger 1. maj 2022	327.987	0	327.987
Årets værdireguleringer	-75.915	0	-75.915
Opskrivninger 30. april 2023	<u>252.072</u>	<u>0</u>	<u>252.072</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	0	1.305	1.305
Afskrivninger	0	120	120
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-629	-629
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	<u>0</u>	<u>796</u>	<u>796</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>683.600</u>	<u>199</u>	<u>683.799</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 14.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

8 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, som er en afkastbaseret model, er uændret og omtalt under note 1.

Niveau for opgørelse af dagsværdi: 3

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Beliggenhed	Anvendelse	Afkastkrav %	Dagsværdi t.kr.
Aarhus	Beboelse	4,00	3.450
København	Beboelse	3,00-4,25	155.350
København	Beboelse/butik/kontor	3,5-4,85	225.150
København	Beboelse/kontor	3,25	44.950
København	Kontor	4,00-5,00	125.750
København	Kontor/andet	6,00	30.800
København/Hvidovre	Kontor/butik	4,50-4,75	41.500
Hvidovre	Kontor/industri	7,25	32.700
Søborg	Kontor/butik	6,75	23.950
			<u>683.600</u>

9 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. maj 2022	2.480
Kostpris 30. april 2023	2.480
Værdireguleringer 1. maj 2022	97.042
Årets resultat	-4.832
Værdireguleringer 30. april 2023	92.210
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	94.690

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ny Østergade 7 ApS	Viborg	100,00 %
Brøndum Ejendomme Horsens ApS	Viborg	100,00 %
Brøndum Ejendomme Århus ApS	Viborg	100,00 %

10 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	387.551	6.087	381.464	354.003
Afledte finansielle instrumenter	7.311	0	7.311	7.311
	<u>394.862</u>	<u>6.087</u>	<u>388.775</u>	<u>361.314</u>

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

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023**Noter****11 Afledte finansielle instrumenter****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.	2022/23				
	Modtagende rente	Betalende rente	Beregningsmæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
					år
Renteswap	CIBOR6M	Fast 3,14 %	15.856	6	2
Renteswap	EURIBOR1 ÅR	Fast 4,9 %	2.372	-1.462	6
Renteswap	CIBOR6M	Fast 3,5-4,2 %	68.727	-3.688	8-13
Renteswap	CIBOR6M	Fast, 1,5-1,8 %	30.447	3.895	23
Renteswap	EURIBOR3M	Fast, 4,5-4,6 %	3.854	-2.161	5-6
			121.256	-3.410	

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

Afledte finansielle instrumenter præsenteres under henholdsvis aktiver med 3.901 t.kr. og passiver med 7.311 t.kr. samlet set en forpligtelse på 3.410 t.kr. pr. 30. april 2023.

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

t.kr.	Renteswaps
Dagsværdi, ultimo	-3.410
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	16.964
Dagsværdiniveau	2

12 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Brøndum Family Holding ApS som administrationsselskab 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 2022 negative saldi vedrørende Grundejernes Investeringsfond på i alt 30 t.kr.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023**Noter****14 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 390.801 t.kr. pr. 30. april 2023 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 683.600 t.kr.

Til sikkerhed for finansielle kontrakter i selskabet og i datterselskabet Ny Østergade 7 ApS er der givet ejerant i grunde og bygninger for nom. 10.350. t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 56.100 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Brøndum Ejendomme Holding ApS' bank, er deponeret skadesløsbrev på 5,5 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 65.700 t.kr.

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

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

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

- Brøndum Ejendomme Horsens ApS
- Brøndum Ejendomme Aarhus ApS

15 Nærtstående parter**Oplysning om koncernregnskaber**

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Brøndum Family Holding ApS	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg	www.cvr.dk

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rune Taul Bjerre

Direktion

På vegne af: selskaberne

Serienummer: 2279478a-af41-463b-9bb8-d3b27ae2a63f

IP: 5.179.xxx.xxx

2023-11-24 12:20:16 UTC



Mette Brøndum

Bestyrelse

På vegne af: selskaberne

Serienummer: 20e44fb2-5327-4583-a197-cb7e93424618

IP: 94.127.xxx.xxx

2023-11-24 12:24:57 UTC



Frank Brøndum

Bestyrelse

På vegne af: selskaberne

Serienummer: 5e9545fc-4643-46f9-a9f5-60c43bd061e3

IP: 5.179.xxx.xxx

2023-11-24 12:33:47 UTC



Asger Brøndum

Bestyrelse

På vegne af: selskaberne

Serienummer: b10f9269-3c78-488a-9b5a-5b7745a96e20

IP: 98.0.xxx.xxx

2023-11-24 12:56:55 UTC



Jon Dyhre Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: selskaberne

Serienummer: 5ca1222f-2844-43fd-93ff-08c49bd87602

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-11-24 18:32:41 UTC



Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 6f7aee79-20bb-423f-b33d-af0c128280cb

IP: 165.225.xxx.xxx

2023-11-24 18:36:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: 877TY-B0MIA-A8PJH-4IEDI-0A5PY-NZTE8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rune Taul Bjerre

Dirigent

På vegne af: selskaberne

Serienummer: 2279478a-af41-463b-9bb8-d3b27ae2a63f

IP: 83.137.xxx.xxx

2023-11-24 18:42:03 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**