

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 16 24 87 97

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2021

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. september 2021

Direktion:

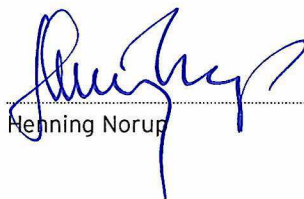


Frank Brøndum
direktør

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 2020 - 30. april 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 21. september 2021
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 2020 - 30. april 2021
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 2020/21 udviser et overskud på 47.627 t.kr. mod et overskud på 8.419 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på 296.849 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 2020 - 30. april 2021

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	24.017	21.587
11	Administrationsomkostninger	-4.833	-3.608
	Resultat af primær drift	19.184	17.979
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	32.443	7.151
	Resultat før finansielle poster	51.627	25.130
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.300	2.486
3	Finansielle indtægter	12.519	360
4	Finansielle omkostninger	-11.163	-17.884
	Resultat før skat	59.283	10.092
5	Skat af årets resultat	-11.656	-1.673
	Årets resultat	47.627	8.419
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.300	2.485
	Overført resultat	41.327	5.934
		47.627	8.419

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Balance

Note	t.kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	697.400	662.350
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	602	766
		<u>698.002</u>	<u>663.116</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	80.673	74.373
		<u>80.673</u>	<u>74.373</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>778.675</u>	<u>737.489</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.951	1.192
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.625	35.371
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	706
	Andre tilgodehavender	1.076	1.446
	Periodeafgrænsningsposter	602	402
		<u>52.254</u>	<u>39.117</u>
	Likvide beholdninger	10.913	153
	Omsætningsaktiver i alt	<u>63.167</u>	<u>39.270</u>
	AKTIVER I ALT	<u>841.842</u>	<u>776.759</u>

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Balance

Note	t.kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	200	200
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	78.193	71.893
	Overført resultat	218.456	177.129
	Egenkapital i alt	296.849	249.222
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	81.602	69.946
	Hensatte forpligtelser i alt	81.602	69.946
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	389.451	369.379
	Deposita	14.406	14.838
	Anden gæld	45.877	57.850
		449.734	442.067
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.652	7.615
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	689	926
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.627
	Anden gæld	3.791	3.883
	Periodeafgrænsningsposter	1.525	1.473
		13.657	15.524
	Gældsforpligtelser i alt	463.391	457.591
	PASSIVER I ALT	841.842	776.759

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

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi 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 1. maj 2020	200	71.893	177.129	249.222
Overført via resultatdisponering	0	6.300	41.327	47.627
Egenkapital 30. april 2021	200	78.193	218.456	296.849

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS for 2020/21 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.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 finansiel 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

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 2020 - 30. april 2021

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 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:

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

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme måles til kostpris ved første indregning.

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

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 investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

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 salgsmæssige 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.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

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.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
	Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	32.443	7.151
		<u>32.443</u>	<u>7.151</u>
	t.kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	543	359
	Dagsværdiregulering af renteswaps	11.972	0
	Andre finansielle indtægter	4	1
		<u>12.519</u>	<u>360</u>
	t.kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1	6
	Dagsværdiregulering af renteswaps	0	6.450
	Andre finansielle omkostninger	11.162	11.428
		<u>11.163</u>	<u>17.884</u>
5	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-334
	Årets regulering af udskudt skat	11.656	2.007
		<u>11.656</u>	<u>1.673</u>

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. maj 2020	426.388	1.881	428.269
Tilgange	2.607	0	2.607
Afgange	0	-139	-139
Kostpris 30. april 2021	428.995	1.742	430.737
Opskrivninger 1. maj 2020	235.962	0	235.962
Årets værdireguleringer	32.443	0	32.443
Opskrivninger 30. april 2021	268.405	0	268.405
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	0	1.115	1.115
Afskrivninger	0	25	25
Af- og nedskrivninger 30. april 2021	0	1.140	1.140
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021	697.400	602	698.002

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

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

Beliggenhed	Anvendelse	Afkastkrav %	Dagsværdi t.kr.
Aarhus	Beboelse	3,50	3.200
København	Beboelse	2,25-3,75	157.000
København	Beboelse/butik/kontor	3,60-4,50	220.300
København	Beboelse/kontor	2,50	55.000
København	Kontor	3,75-4,50	142.800
København	Kontor/andet	6,00	24.200
København/Hvidovre	Kontor/butik/industri	4,25-7,00	74.100
Søborg	Kontor/butik	7,50	20.800
			697.400

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. maj 2020	2.480
Kostpris 30. april 2021	2.480
Værdireguleringer 1. maj 2020	71.893
Årets resultat	6.300
Værdireguleringer 30. april 2021	78.193
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021	80.673

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	397.103	7.652	389.451	360.912
Deposita	14.406	0	14.406	14.406
Anden gæld	45.877	0	45.877	45.877
	457.386	7.652	449.734	421.195

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

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

10 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

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	2020/21		
			Beregningsmæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
					år
Renteswap	Fast, 0,41 %	CMS 30 minus CMS 10	16.600	17	0
Renteswap	CIBOR6M	Fast 3,14 %*	15.856	-2.190	4
Renteswap	EURIBOR1ÅR	Fast 4,9 %	19.112	-6.173	8
Renteswap	CIBOR6M	Fast 3,5-4,2 %	75.080	-22.972	10-15
Renteswap	CIBOR6M	Fast, 1,5-1,8 %	32.852	-4.808	25
Renteswap	EURIBOR3M	Fast, 4,5-4,6 %	29.230	-9.751	7-8
			0	0	
			188.730	-45.877	

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

Dagsværdioplysninger

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

t.kr.	Renteswaps
Dagsværdi, ultimo	-45.877
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	11.972
Dagsværdiniveau	2

11 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Brøndum Family Invest 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 2021 negative saldi vedrørende Grundejernes Investeringsfond på i alt 340 t.kr.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 397.103 t.kr. pr. 30. april 2021 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 697.400 t.kr.

Til sikkerhed for finansielle kontrakter i Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS og i datterselskabet Ny Østergade 7 ApS er der givet ejerpanthæftelse i grunde og bygninger for 10.350 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 49.400 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank, er deponeret skadesbrev på 5.500 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 66.400 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.

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.

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

- Brøndum Ejendomme Horsens ApS
- Brøndum Ejendomme Aarhus ApS

14 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

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