

Brøndum Ejendomme Horsens ApS

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 16 02 94

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2018

Dirigent:

Kristian Kristoffersen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. maj – 30. april	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018 for Brøndum Ejendomme Horsens ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. september 2018

Direktion:



Frank Brøndum

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Brøndum Ejendomme Horsens ApS
Adresse, postnr. by	Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	31 16 02 94
Stiftet	1. december 2007
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj - 30. april
Telefon	72 11 79 90
Direktion	Frank Brøndum

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere udlejningsejendommen Bygholm Søpark 21 C-D-F samt 21 E + G, der tilgik selskabet i 2012-13.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret er realiseret et tilfredsstillende resultat

Selskabets ledelse forventer et resultat for 2018/19, der er lidt bedre end indeværende års resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	2.157	1.735
	Administrationsomkostninger	-104	-108
		2.053	1.627
2	Værdiregulering ejendomme	1.300	600
	Resultat af primær drift	3.353	2.227
3	Finansielle indtægter	606	371
4	Finansielle omkostninger	-639	-650
	Resultat før skat	3.320	1.948
5	Skat af årets resultat	-730	-429
	Årets resultat	2.590	1.519
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.590	1.519
		2.590	1.519

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	34.500	33.200
		<u>34.500</u>	<u>33.200</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.500</u>	<u>33.200</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	122	173
		<u>122</u>	<u>173</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.874</u>	<u>2.289</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.996</u>	<u>2.462</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>38.496</u></u>	<u><u>35.662</u></u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
7	Egenkapital		
	Anpartskapital	580	580
	Overført resultat	10.141	7.551
	Egenkapital i alt	10.721	8.131
	Hensatte forpligtelser		
5	Udskudt skat	1.517	1.085
	Hensatte forpligtelser i alt	1.517	1.085
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Prioritetsgæld	19.062	19.519
9	Markedsværdi af finansielle sikringsinstrumenter	4.264	4.774
	Indskud fra lejere	506	498
		23.832	24.791
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristet gæld, der forfalder næste år	458	448
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.183	459
	Sambeskatningsbidrag	298	197
	Anden gæld	487	551
		2.426	1.655
	Gældsforpligtelser i alt	26.258	26.446
	PASSIVER I ALT	38.496	35.662

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 11 Ejerforhold

Årsregnskab 1. maj –30. april

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	580	6.032	0	6.612
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.519	0	1.519
Egenkapital 1. maj 2017	580	7.551	0	8.131
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	2.590	0	2.590
Egenkapital 30. april 2018	580	10.141	0	10.721

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brøndum Ejendomme Horsens ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Administrationsomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indgår i regnskabsposten.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Endvidere indgår dagsværdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter (renteswaps). Alle sammenligningstal i årsrapporten er i den forbindelse tilpasset.

Skat af årets resultat

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

Administrationselskabet for sambeskatningen afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen.

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

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

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

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Egenkapital – udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Hvis finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter ikke måles til dagsværdi, skal de måles til amortiseret kostpris.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

t.kr.	2017/18	2016/17
2 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser		
Værdiregulering af ejendomme	1.300	600
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	510	282
	<u>1.810</u>	<u>882</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	96	74
Dagsværdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	510	282
Kursregulering af prioritetsgæld tilbageført	0	15
	<u>606</u>	<u>371</u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

t.kr.	2017/18	2016/17
4 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld	111	147
Swaprenter	502	488
Renter tilknyttede virksomheder	25	13
Øvrige renteudgifter	1	2
	<u>639</u>	<u>650</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	298	197
Årets regulering af udskudt skat	432	232
	<u>730</u>	<u>429</u>
Udskudt skat		
Hensat 1. maj	1.085	853
Regulering af udskudt skat	432	232
Hensat 30. april	<u>1.517</u>	<u>1.085</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Investe- ringsejendomme
Kostpris 1. maj 2017		27.929
Tilgang		0
Kostpris 30. april 2018		<u>27.929</u>
Værdireguleringer 1. maj 2017		5.271
Årets værdireguleringer		1.300
Værdireguleringer 30. april 2018		<u>6.571</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018		<u>34.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017		<u>33.200</u>

Investeringsejendomme består af 6 udlejede erhvervsejerlejligheder i Bygholm Søpark 21 C-D i Horsens. I gennemsnit er 100 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2018.

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

7 Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 580 t.kr. de seneste 5 år. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2018	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	19.520	458	19.062	14.315
Indskud fra lejere	506	0	506	506
Saldo 30. april 2018	20.026	458	19.568	14.821

9 Finansielle sikringsinstrumenter

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

Selskabet har pr. 30. april 2018 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 17.780 t.kr.

De indgåede renteswaps udløber i 2024 og har en gennemsnitlig rente på 2,53 % p.a.

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 19.520 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 1.740 t.kr. er og primært variable forrentet gæld med løbetid på 1-2 år.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 19.520 t.kr. pr. 30. april 2018 er der givet pant i investeringsejendomme/grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 34.500 t.kr.

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

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

11 Ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS, Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i selskabet.

Brøndum Ejendomme Holding ApS, Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg, der er moderselskab for koncernen.

Frank Brøndum Holding ApS, der er nyt moderselskab for koncernen i kraft af stemmemajoriteten.

Frank Brøndum, Nytorvgyde 8, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i Frank Brøndum Holding ApS.