

# Brøndum Ejendomme Horsens ApS

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 16 02 94

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. september 2017

Dirigent:



.....  
Kristian Kristoffersen

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>3</b>
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	4
<b>Årsregnskab 1. maj – 30. april</b>	<b>5</b>
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter 9	

### Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. september 2017

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	Falkevej 14, 8800 Viborg
CVR-nr.	31 16 02 94
Stiftet	1. december 2007
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj - 30. april
Telefon	86 62 36 66
Telefax	86 62 39 23
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 2017/18 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 2016/17.

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	1.735	1.064
	Administrationsomkostninger	-108	-27
		1.627	1.037
2	Værdiregulering ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	882	-1.417
	<b>Resultat af primær drift</b>	2.509	-380
3	Finansielle indtægter	89	121
4	Finansielle omkostninger	-650	-625
	<b>Resultat før skat</b>	1.948	-884
5	Skat af årets resultat	-429	193
	<b>Årets resultat</b>	1.519	-691
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.519	-691
		1.519	-691

**Årsregnskab 1. maj - 30. april**

**Balance**

Note	l.kr.	2016/17	2015/16
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6	Investeringsejendomme	33.200	32.600
		<u>33.200</u>	<u>32.600</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>33.200</u>	<u>32.600</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	173	38
		<u>173</u>	<u>38</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.289</u>	<u>1.971</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.462</u>	<u>2.009</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>35.662</u></u>	<u><u>34.609</u></u>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Balance

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	<b>PASSIVER</b>		
7	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	580	580
	Overført resultat	7.551	6.032
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.131</b>	<b>6.612</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
5	Udskudt skat	1.085	853
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.085</b>	<b>853</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Prioritetsgæld	19.519	19.983
9	Markedsværdi af finansielle sikringsinstrumenter	4.774	5.056
	Indskud fra lejere	498	496
		<b>24.791</b>	<b>25.535</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Afdrag på langfristet gæld, der forfalder næste år	448	419
	Gæld til tilknyttede virksomheder	459	602
	Sambeskatningsbidrag	197	75
	Anden gæld	551	513
		<b>1655</b>	<b>1609</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.446</b>	<b>27.144</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>35.662</b>	<b>34.609</b>

- 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 2015	580	6.723	0	7.303
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	-691	0	-691
<b>Egenkapital 1. maj 2016</b>	<b>580</b>	<b>6.032</b>	<b>0</b>	<b>6.612</b>
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering		1.519	0	1.519
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b>580</b>	<b>7.551</b>	<b>0</b>	<b>8.131</b>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brøndum Ejendomme Horsens ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

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

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

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

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

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

#### 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 og tilhørende gældsforpligtelser

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.

##### Skat af årets resultat

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

Administrationsselskabet 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

Investerings ejendomme 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 + refusionsaldi
- 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 nettorealiseringsværdi.

t.kr.	2016/17	2015/16
<b>2 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser</b>		
Værdiregulering af ejendomme	600	-2.300
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	282	883
	<u>882</u>	<u>-1.417</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	74	84
Kursregulering af prioritetsgæld tilbageført	15	37
	<u>89</u>	<u>121</u>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

t.kr.	2016/17	2015/16
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter prioritetsgæld	147	146
Swaprenter	488	478
Renter tilknyttede virksomheder	13	0
Øvrige renteudgifter	2	1
	<u>650</u>	<u>625</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets sambeskatningsbidrag	197	75
Årets regulering af udskudt skat	232	-268
	<u>429</u>	<u>-193</u>
<b>Udskudt skat</b>		
Hensat 1. maj	853	1.121
Regulering af udskudt skat	232	-268
<b>Hensat 30. april</b>	<u>1.085</u>	<u>853</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
t.kr.		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. maj 2016		27.929
Tilgang		0
Kostpris 30. april 2017		<u>27.929</u>
Værdireguleringer 1. maj 2016		4.671
Årets værdireguleringer		600
Værdireguleringer 30. april 2017		<u>5.271</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>		<u>33.200</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>32.600</u>

Investerings ejendomme består af 6 udlejede erhvervsejerlejligheder i Bygholm Søpark 21 C-D i Horsens. I gennemsnit er 100 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2017.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2015/16.

### 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 2017	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	19.967	448	19.519	16.001
Indskud fra lejere	498	0	498	498
<b>Saldo 30. april 2017</b>	<b>20.465</b>	<b>448</b>	<b>20.017</b>	<b>16.499</b>

#### 9 Finansielle sikringsinstrumenter

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

Selskabet har pr. 30. april 2017 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 17.792 t.kr.

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

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 19.967 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 2.175 t.kr. er og primært variable forrentet gæld med løbetid på 3-10 år.

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 19.967 t.kr. pr. 30. april 2017 er der givet pant i investeringsejendomme/grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 33.200 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 2017 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, Falkevej 14, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i selskabet.

Brøndum Ejendomme Holding ApS, Falkevej 14, 8800 Viborg, der er moderselskab for koncernen.

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

Frank Brøndum, Sct. Ibs Gade 34A, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i Frank Brøndum Holding ApS.