

Brøndum Ejendomme Horsens ApS

CVR-nr. 31 16 02 94

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. september 2016

Dirigent:


.....
Kristian Kristoffersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. maj – 30. april	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. september 2016

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 Byholm 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2015/16.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brøndum Ejendomme Horsens ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

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

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.

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

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

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

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

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

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

- 1 årlige lejeindtægter
- 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.

Selskabets ejendom er målt med en afkastprocent på 7 %.

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.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	1.064	2.878
	Administrationsomkostninger	-27	-83
		1.037	2.795
1	Værdiregulering ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	-1.417	-8.001
	Resultat af primær drift	-380	-5.206
	Finansielle indtægter	121	8
2	Finansielle omkostninger	-625	-627
	Resultat før skat	-884	-5.825
3	Skat af årets resultat	193	1.274
	Årets resultat	-691	-4.551
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-691	4.551
		-691	4.551

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	32.600	34.900
		<u>32.600</u>	<u>34.900</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.600</u>	<u>34.900</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	38	19
		<u>38</u>	<u>19</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.971</u>	<u>1.449</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.009</u>	<u>1.468</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>34.609</u></u>	<u><u>36.368</u></u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
5	Egenkapital		
	Anpartskapital	580	580
	Overført resultat	6.032	6.723
	Egenkapital i alt	6.612	7.303
	Hensatte forpligtelser		
3	Udskudt skat	853	1.121
	Hensatte forpligtelser i alt	853	1.121
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Prioritetsgæld	19.983	20.435
	Indskud fra lejere	496	5
		20.479	20.440
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristet gæld, der forfalder næste år	419	421
	Kreditinstitutter	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	602	201
	Sambeskætningsbidrag	75	124
	Anden gæld	513	819
	Markedsværdi af finansielle sikringsinstrumenter	5.056	5.939
		6.665	7.504
	Gældsforpligtelser i alt	27.144	27.944
	PASSIVER I ALT	34.609	36.368
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Ejerforhold		

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

t.kr.	2015/16	2014/15
1 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser		
Værdiregulering af ejendomme	-2300	-5.000
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	883	-3.001
	<u>-1.417</u>	<u>-8.001</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld	146	199
Swaprenter	478	399
Kursregulering prioritetsgæld	0	13
Renter tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige renteudgifter	1	16
	<u>625</u>	<u>627</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	75	124
Årets regulering af udskudt skat	-268	-1.398
	<u>-193</u>	<u>-1.274</u>
Udskudt skat		
Hensat 1. maj	1.121	2.519
Regulering af udskudt skat	-268	-1.398
Hensat 30. april	<u>853</u>	<u>1.121</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2015		27.929
Tilgang		0
Kostpris 30. april 2016		<u>27.929</u>
Værdireguleringer 1. maj 2015		6.971
Årets værdireguleringer		-2.300
Værdireguleringer 30. april 2016		<u>4.671</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>32.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2015		<u>34.900</u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

5 Egenkapital

t.kr.	Anparts- kapital	Overført re- sultat	I alt
Saldo 1. maj 2015	580	6.723	7.303
Årets resultat		-691	-691
Saldo 30. april 2016	580	6.032	6.612

Selskabskapitalen på 580 t.kr. består af 1 anpart a nominelt 580 t.kr. Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen før indeværende regnskabsår.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2016	Afdrag næste år	Langfri- sted del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	20.402	419	19.983	17.829
Indskud fra lejere	496	0	496	496
Saldo 30. april 2016	20.898	419	20.479	18.325

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 20.402 t.kr. pr. 30. april 2016 er der givet pant i investeringsejendomme/grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 32.600 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 2016 0 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 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.