

Brøndum Ejendomme Aarhus ApS

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 33 76 35 22

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 Aarhus 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 Aarhus ApS
Adresse, postnr. by	Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	33 76 35 22
Stiftet	21. juni 2011
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj - 30. april 30. april
Telefon	72 11 79 90
Direktion	Frank Brøndum

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er anlægsinvestering i fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret er realiseret et tilfredsstillende resultat.

Selskabet er etableret i 2011 og dette er selskabets 6. regnskabsår.

I sidste regnskabsår blev den fredede ejendom Skolegade 15-17 i Aarhus færdigindrettet og renoveret til boglejemål. Alle 7 lejemål er nu fuldt udlejet.

Selskabet forventer i det kommende regnskabsår et nogenlunde uændret resultat før skat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	1.425	596
	Administrationsomkostninger	-229	-74
		1.196	522
2	Værdiregulering ejendomme	1.017	3.739
	Resultat af primær drift	2.213	4.261
3	Finansielle indtægter	51	0
4	Finansielle omkostninger	-725	-724
	Resultat før skat	1.539	3.537
5	Skat af årets resultat	-347	-778
	Årets resultat	1.192	2.759
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.192	2.759
		1.192	2.759

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	42.050	40.950
		<u>42.050</u>	<u>40.950</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.050</u>	<u>40.950</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32	7.691
	Sambeskatningsbidrag	6	52
	Andre tilgodehavender	86	82
		<u>124</u>	<u>7.825</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>124</u>	<u>7.825</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>42.174</u></u>	<u><u>48.775</u></u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
7	Egenkapital		
	Anpartskapital	80	80
	Overført resultat	9.133	7.941
	Egenkapital i alt	<u>9.213</u>	<u>8.021</u>
	Hensatte forpligtelser		
5	Udskudt skat	2.649	2.296
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.649</u>	<u>2.296</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Prioritetsgæld	26.861	27.261
	Indskud fra lejere - deposita	605	462
		<u>27.466</u>	<u>27.723</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	1.036	641
	Kreditinstitutter	1.566	9.745
	Anden gæld	244	349
		<u>2.846</u>	<u>10.735</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.312</u>	<u>38.458</u>
	PASSIVER I ALT	<u>42.174</u>	<u>48.775</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 10 Ejerforhold

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	80	5.182	0	5.262
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	2.759	0	2.759
Egenkapital 1. maj 2017	80	7.941	0	8.021
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.192	0	1.192
Egenkapital 30. april 2018	80	9.133	0	9.213

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brøndum Ejendomme Aarhus 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.

Resultatopgørelsen

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 ejendomme

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

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

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.

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
- 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)

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 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.

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.	2017/18	2016/17
2 Værdiregulering af ejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	1.017	3.739
3 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	51	0
4 Finansielle omkostninger		
Renter pengeinstitut	149	551
Renter prioritetsgæld	552	103
Renter tilknyttede virksomheder	0	69
Øvrige renteudgifter	24	1
	<u>725</u>	<u>724</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.	2017/18	2016/17
5 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	-6	-52
Årets regulering af udskudt skat	353	830
	<u>347</u>	<u>778</u>
Udskudt skat		
Hensat 1. maj	2.296	1.470
Årets regulering af udskudt skat	353	830
Hensat 30. april	<u>2.649</u>	<u>2.296</u>

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2017	30.917
Tilgang	83
Kostpris 30. april 2018	<u>31.000</u>
Værdireguleringer 1. maj 2017	10.033
Årets værdireguleringer	1.017
Værdireguleringer 30. april 2018	<u>11.050</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u>42.050</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	<u>40.950</u>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Aarhus, Skolegade 15-17 indeholdende 7 beboelseslejligheder og Vestergade 37, der indeholder både erhverv og boliger. I gennemsnit er 95 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2018.

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

7 Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 80 t.kr. de seneste 5 år. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2018	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	26.861	1.036	25.825	23.023
Indskud fra lejere	605	0	605	605
Saldo 30. april 2018	<u>27.466</u>	<u>1.036</u>	<u>26.430</u>	<u>23.628</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 26.861 t.kr. pr. 30. april 2018 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 42.050 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.

10 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 og har bestemmende indflydelse over Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS.

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.