

Frank Brøndum Holding ApS

Falkevej 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 35 66 71 13

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2018

Dirigent:



.....
Frank Brøndum

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Oplysninger om selskabet	6
Koncernoversigt	7
Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Beretning	9
Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Frank Brøndum Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. september 2018
Direktion:

Frank Brøndum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Brøndum Ejendomme Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Frank Brøndum Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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 regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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.
- ▶ 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskab. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus, den 27. september 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24825

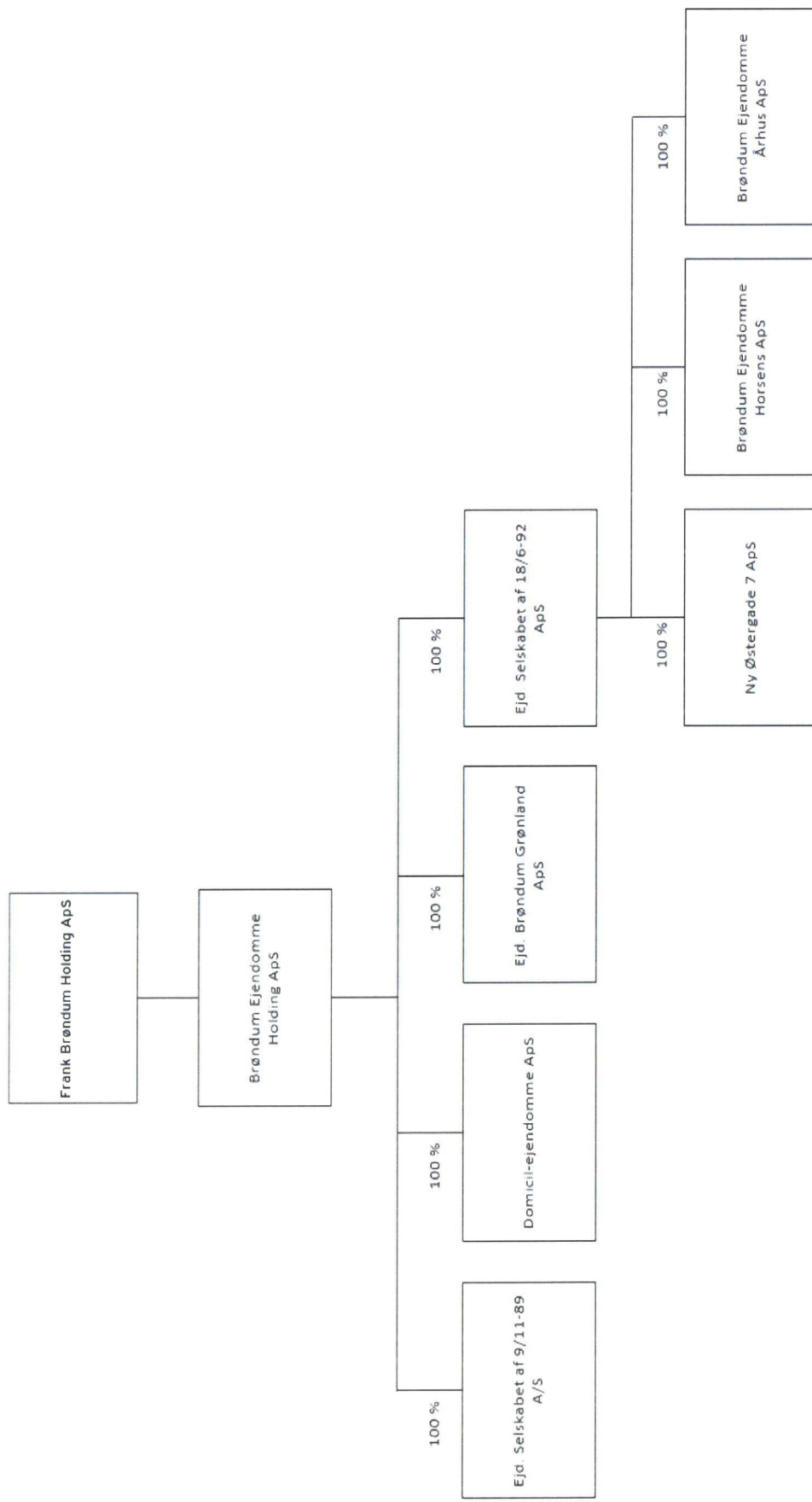
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Frank Brøndum Holding ApS
Adresse, postnr. by	Falkevej 14, 8800 Viborg
CVR-nr.	33 50 93 08
Stiftet	14. februar 2014
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj - 30. april
Direktion	Frank Brøndum
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2017/18	2016/17	2015/16
Bruttoresultat	33.721	30.244	25.566
Værdiregulering af udlejningsejendomme	13.369	49.735	66.169
Resultat af finansielle poster	-3.952	-5.020	-16.505
Resultat før skat	38.931	70.030	72.102
Årets resultat	30.247	54.638	56.260
Anlægsaktiver	942.510	897.980	761.585
Omsætningsaktiver	65.895	66.248	57.468
Aktiver i alt	1.008.405	964.228	819.053
Anpartskapital	100	100	100
Egenkapital	294.314	265.067	211.429
Udskudt skat	90.610	82.187	61.545
Langfristede gældsforpligtelser	595.805	557.980	467.644
Kortfristede gældsforpligtelser	27.676	58.994	78.435
Pengestrøm fra driftsaktivitet	15.949	17.243	4.926
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-46.538	-65.219	-10.045
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	-46.354	-66.214	-9.789
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	58.142	88.507	-2.844
Pengestrøm i alt	27.553	40.531	-8.678
Afkastningsgrad	4,3 %	7,8 %	10,8 %
Likviditetsgrad	238,1 %	112,3%	73,3%
Egenkapitalandel (soliditet)	29,2 %	27,5 %	27,8 %
Egenkapitalforrentning	13,9 %	29,4 %	34,1 %
Gennemsnitligt antal ansatte	10	0	0

I 2017/18 er der ansat medarbejdere til administration af koncernens aktiviteter.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før renter m.m.} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditet	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede passiver}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed som holding- og investeringsselskab samt gennem datterselskaber at drive virksomhed med ejendomsudlejning.

Frank Brøndum-koncernens primære forretningsområde er besiddelse af en række udlejningsejendomme, hovedsagelig til beboelses-, forretnings- og butiksljemål i hovedstadsområdet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens overskud af udlejningsejendomme, svarende til bruttoresultatet, udgør i alt 33,7 mio. kr. i 2017/18 mod 30,2 mio. kr. i 2016/17, svarende til en stigning på 11,6 %, mens der sidste år blev realiseret en stigning på 18,3 % i forhold til året før.

Årsagen til stigningen i bruttoresultatet på 3,5 mio. kr. skyldes dels tilkøb af datterselskabet Ejendomselskabet Brøndum Grønland ApS, der har bidraget med et bruttoresultat på 1,3 mio. kr., dels at det er lykket at nedbringe den samlede tomgangsleje, og endelig at der er tilkøbt 1 ny ejendom i København.

Resultat før renter og markedsværdiregulering af renteswaps udgør 42,9 mio. kr., som anses for meget tilfredsstillende. Resultatet af koncernens drift udviser et overskud før skat på 38,9 mio. kr. mod 70,0 mio. kr. i 2016/17.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme i datterselskaber er behandlet efter moderselskabets og koncernens praksis.

Forventninger til fremtiden

Koncernen budgetterer det kommende år med et resultat efter renter, men før værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende renteaftækning via renteswaps, på 18,2 mio. kr. sammenholdt med 17,2 mio. kr. som realiseret i år.

Særlige risici

De overordnede rammer for risikostyring er fastlagt i forretningsgrundlaget. Retningslinjerne sikrer, at ledelsen på alle niveauer i virksomheden skal forholde sig aktivt til væsentlige risici, så koncernen ikke påtager sig atypiske og unødvendige risici.

Desuden er tegnet relevante forsikringer til at minimere risici i forbindelse med byggeprojekter m.v.

Renterisici

En betydelig del af renterisikoen vedrørende den langfristede gæld er elimineret ved indgåelse af renteswap-aftaler.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	33.721	30.244	-47	-14
	Administrationsomkostninger	-4.207	-4.929	0	0
		29.514	25.315	-47	-14
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	13.369	49.735	0	0
	Resultat af primær drift	42.883	75.050	-47	-14
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
3		0	0	10.071	18.257
4	Finansielle indtægter	12.862	14.067	83	61
5	Finansielle omkostninger	-16.814	-19.087	-144	-217
	Resultat før skat	38.931	70.030	9.963	18.087
6	Skat af årets resultat	-8.684	-15.392	139	37
	Årets resultat	<u>30.247</u>	<u>54.638</u>	<u>10.102</u>	<u>18.124</u>

Koncernens resultat fordeler sig således:

Anpartshaver i Frank Brøndum Holding ApS	10.102	18.124
Minoritetsinteresser	20.145	36.514
	<u>30.247</u>	<u>54.638</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
7	Immaterielle anlægsaktiver				
	Software	469	565	0	0
	Goodwill	0	129	0	0
		<u>469</u>	<u>694</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Materielle anlægsaktiver				
	Investeringsejendomme	941.826	896.890	0	0
	Driftsmateriel og inventar	215	396	0	0
		<u>942.041</u>	<u>897.286</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver				
3	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	97.725	88.154
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>97.725</u>	<u>88.154</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>942.510</u>	<u>897.980</u>	<u>97.725</u>	<u>88.154</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgode hos søsterkoncern efter køb af datterselskab	0	8.903	0	0
11	Udskudt skat	0	0	4.186	4.200
	Sambeskatningsbidrag	0	0	272	37
	Selskabsskat	297	555	0	0
	Andre tilgodehavender	2.333	3.047	23	5
8	Periodeafgrænsningsposter	1.078	925	0	0
		<u>3.708</u>	<u>13.430</u>	<u>4.481</u>	<u>4.242</u>
9	Værdipapirer	62.159	51.447	2.231	1.445
	Likvide beholdninger	28	1.371	15	59
	Omsætningsaktiver i alt	<u>65.895</u>	<u>66.248</u>	<u>6.727</u>	<u>5.746</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.008.405</u>	<u>964.228</u>	<u>104.452</u>	<u>93.900</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		PASSIVER			
10	Egenkapital				
	Anparts kapital	100	100	100	100
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	60.967	51.396
	Overført resultat	98.761	88.659	37.794	37.263
	Anpartshaverens andel af egenkapital	98.861	88.759	98.861	88.759
	Heraf minoritetsinteresser	195.453	176.308	0	0
	Egenkapital i alt	294.314	265.067	98.861	88.759
11	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	90.610	82.187	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	90.610	82.187	0	0
	Gældsforpligtelser				
	Langfristede gældsforpligtelser				
12	Prioritetsgæld	514.766	470.169	0	0
12	Indskud fra lejere	17.602	15.909	0	0
14	Finansielle instrumenter, markedsværdi	63.437	71.902	0	0
		595.805	557.980	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser				
	Kreditinstitutter	13.244	9.079	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.781	20.965	539	207
	Gæld til søsterkoncern for køb af datterselskab	0	0	5.042	4.924
	Selskabsskat	0	14.788	0	0
	Anden gæld	77	374	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	8.974	8.326	10	10
		2.600	5.462	0	0
		27.676	58.994	5.591	5.141
	Gældsforpligtelser i alt	623.481	616.974	5.591	5.141
	PASSIVER I ALT	1.008.405	964.228	104.452	93.900

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 16 Nærtstående parter
- 17 Medarbejderforhold
- 18 Oplysninger om saldi - Grundejernes Investeringsfond
- 19 Resultatdisponering

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Egenkapitalopgørelse

Note	t.kr.	Koncern				I alt
		Anparts-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Minoritets-interesser	
	Egenkapital 1. maj 2016	100	70.535	0	140.794	211.429
	Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000	-1.000
	Overført via resultatdisponering	0	18.124	0	36.514	54.638
	Egenkapital 1. maj 2017	100	88.659	0	176.308	265.067
	Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000	-1.000
	Overført via resultatdisponering	0	10.102	0	20.145	30.247
	Egenkapital 30. april 2018	100	98.761	0	195.453	294.314

Note	t.kr.	Modervirksomhed			I alt
		Anparts-kapital	Netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	
	Egenkapital 1. maj 2016	100	33.639	36.896	70.635
	Udloddet udbytte	0	-500	500	0
	Overført via resultatdisponering	0	18.257	-133	18.124
	Egenkapital 1. maj 2017	100	51.396	37.263	88.759
	Udloddet udbytte	0	-500	500	0
19	Overført via resultatdisponering	0	10.071	31	10.102
	Egenkapital 30. april 2017	100	60.967	37.794	98.861

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Pengestrømsopgørelse

t.kr.	Koncern	
	2017/18	2016/17
Resultat før skat	38.931	70.030
Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	409	381
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	181	189
Urealiseret kursgevinst prioritetsgæld tilbageført primo	0	-847
Afskrivning på låneomkostninger	43	400
Opskrivninger ejendomme tilbageført	-13.369	-49.735
Reduktion af negativ markedsværdi af renteswaps	-8.465	-6.378
Betalte selskabsskatter / udbytteskatter	-128	-132
Ændring i tilgodehavender	561	2.234
Ændring i kreditorer og anden gæld	-2.214	1.101
Pengestrøm fra driftsaktivitet	15.949	17.243
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-184	-92
Køb af materielle anlægsaktiver	-31.566	-66.214
Køb af Ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS	-14.788	-14.788
Skyldigt køb af Ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS	0	14.788
Likvide beholdninger fra Ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS	0	1.087
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-46.538	-65.219
Indskud fra lejere	1.693	126
Udbetalt udbytte til ejer	-1.000	-1.000
Tilgode hos Brøndum Installationer Holding ApS - nedbragt med	8.903	-610
Afdrag på prioritetsgæld	-10.396	-6.537
Optagelse af prioritetsgæld - netto	59.114	96.528
Øvrige reguleringer	-172	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	58.142	88.507
Årets pengestrøm	27.553	40.531
Likvider, primo	31.853	-8.678
Likvider, ultimo	59.406	31.853
Der specificeres således:		
Likvide beholdninger	28	1.371
Værdipapirer	62.159	51.447
Gæld til kreditinstitutter	-2.781	-20.965
	59.406	31.853

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frank Brøndum Holding ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Brøndum Ejendomme Holding ApS samt dattervirksomheder, hvori Brøndum Ejendomme Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Omregning af fremmed valuta

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 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

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår i regnskabsposten.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af gældsforpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Frank Brøndum Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og 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. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugsperiode som udgør maksimalt 7 år.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer indenfor det enkelte forretningsområde.

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugsperiode som udgør maksimalt 5 år.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver

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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4-5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes 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.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger. Køb af materiel, hvor anskaffessummen udgør under 30.000 kr. pr. enhed, udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Driftsmateriel og inventar nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

Investerings ejendomme

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.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspri- sen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksom- heder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv hen- holdsvis 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til børskursen på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-konstante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, bankgæld samt kortfristede værdipapirer som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

t.kr.	Koncern	
	2017/18	2016/17
2 Værdiregulering af ejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	13.369	49.735
	<u>13.369</u>	<u>49.735</u>
	Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17
3 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris Brøndum Ejendomme Holding ApS	36.758	36.758
Kostpris 30. april	36.758	36.758
Værdireguleringer 1. maj	51.396	33.639
Udbetalt udbytte	-500	-500
Resultat efter skat	10.071	18.257
Værdireguleringer 30. april	60.967	51.396
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>97.725</u>	<u>88.154</u>

	Hjem- sted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Resultat før skat	Resultat efter skat
Brøndum Ejendomme Holding ApS	Viborg	33,3 %	80	293.179	30.436	30.216

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
4	Finansielle indtægter			
	Dagsværdiregulering af finansielle sikringsinstru-			
	8.463	6.378	0	0
	1.442	1.532	13	0
	1.544	4.524	40	0
	0	864	0	0
	995	594	30	8
	418	175	0	53
	<u>12.862</u>	<u>14.067</u>	<u>83</u>	<u>61</u>
5	Finansielle omkostninger			
	0	0	138	132
	4.582	4.006	0	0
	259	1.434	0	0
	10.009	10.647	0	0
	1.781	2.243	0	0
	0	17	0	0
	183	740	6	85
	<u>16.814</u>	<u>19.087</u>	<u>144</u>	<u>217</u>
6	Skat af årets resultat			
	0	0	-272	-37
	8.800	15.385	249	0
	-116	7	-116	0
	<u>8.684</u>	<u>15.392</u>	<u>-139</u>	<u>-37</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

7 Materielle og immaterielle anlægsaktiver (koncern)

t.kr.	Immaterielle anlægsaktiver		Materielle anlægsaktiver		I alt
	Goodwill	Software	Investerings- ejendomme	Drifts- materiel og inventar	
Kostpris 1. maj 2017	3.525	1.311	608.057	1.200	614.093
Afgang	0	0	0	0	0
Tilgang	0	184	31.566	0	31.750
Kostpris 30. april 2018	3.525	1.495	639.623	1.200	645.843
Værdireguleringer 1. maj 2017	0	0	288.833	0	288.833
Årets værdireguleringer	0	0	13.369	0	13.369
Værdireguleringer 30. april 2018	0	0	302.202	0	302.202
Afskrivninger 1. maj 2017	3.396	746	0	804	4.946
Afskrivning solgte enheder	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	129	280	0	181	590
Afskrivninger 30. april 2018	3.525	1.026	0	985	5.536
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	0	469	941.826	215	942.510
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	129	565	896.890	396	897.980

Investerings ejendomme består af 46 udlejningsejendomme, hvoraf de 21 ejendomme hovedsageligt er beliggende i København og Aarhus og karakteriseret som bolig- og retails ejendomme. 10 ejendomme er beliggende i Viborg, Horsens og øvrige større jyske byer, hvoraf 9 af dem er karakteriseret som industri ejendomme, mens en enkelt er karakteriseret som en bolig ejendom. Derudover er der 14 ejendomme beliggende på Grønland, som er tilgået pr. 30. april 2017 via køb fra Ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS.

Alle lejemål er i gennemsnit 95 % udlejet.

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

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017/18	2016/17
Ejendomme i København og Aarhus		
Årlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning, kr.	1.402	1.364
Afkastkrav i %	4,31	4,29
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	28.930	28.455
Samlet værdi, t.kr.	809.525	771.550
Øvrige danske ejendomme		
Årlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning, kr.	344	329
Afkastkrav i %	7,21	7,16
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	4.305	4.122
Samlet værdi, t.kr.	109.073	104.417
Grønland		
Årlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning, kr.	1.287	1.289
Afkastkrav i %	8,18	8,00
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	13.744	13.311
Samlet værdi, t.kr.	23.228	20.924

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forudbetalte forsikringer og ejendomsskatter.

9 Værdipapirer

Værdipapirer omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre kapitalandele.

10 Egenkapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 100. t.kr. siden stiftelsen.

Anpartskapitalen består af 100 anparter af 1.000 kr.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet besidder ingen egne kapitalandele på balancetidspunktet. Der har heller ikke været køb og salg af egne kapitalandele i regnskabsåret.

11 Udskudt skat/udskudte skatteaktiver

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Udskudt skat 1. maj	82.187	61.545	-4.200	-4.200
Korrektion primo	-255	-57	-235	0
Regulering udskudt skat vedr. nyt selskab	0	2.535	0	0
Årets regulering af udskudt skat	8.678	18.164	249	0
Udskudt skat 30. april	90.610	82.187	-4.186	-4.200

Udskudt skat opstår som følge af midlertidige forskelle mellem skattemæssige- og regnskabsmæssige værdier primært på selskabets investeringsejendomme.

12 Langfristet gæld (koncern)

Gældsforpligtelserne fordeles således:

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2018	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	528.010	13.244	514.766	456.475
Indskud fra lejere	17.602	0	17.602	17.602
Saldo 30. april 2017	545.612	13.244	532.368	474.077

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser består af forudbetalt husleje, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

14 Finansielle sikringsinstrumenter

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

Koncernen har pr. 30. april 2018 indgået barriereswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 33.066 t.kr. De indgåede barriereswaps udløber fra år 2025-2033 og har en fast rente på 2,53 %-3,14 %, indtil den aftalte barriere på 5 % i forhold til CIBOR 3/6 måneder.

Koncernen har pr. 30. april 2018 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 238.846 t.kr. De indgåede renteswaps udløber fra år 2022 - 2046 og har en fast rente på 1,52 %-4,56 %.

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 528.010 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 175.235 t.kr. er og primært variabel forrentet gæld med løbetid på 3-10 år.

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 528 mio. kr. er der i koncernen givet pant i investerings-ejendomme med en bogført værdi på 942 mio. kr. Til sikkerhed for finansielle kontrakter er givet ejer-pant i investeringsejendomme for nom. 10,4 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 46,0 mio. kr.

Koncernens værdipapirer med en bogført værdi på 59,9 mio. kr. er lagt til sikkerhed for dels finansielle sikringskontrakter (renteswaps) med en negativ markedsværdi på 31,6 mio. kr. i Nordea og for overskridelse af tabsrammer vedr. finansielle sikringskontrakter i Nykredit Bank, opgjort til 0,0 mio. kr. pr. 30. april 2018. Koncernens værdipapir med en bogført værdi på 2,2 mio. kr. er lagt til sikkerhed for moderselskabets gæld til bank, som på balancedagen udgør -539 t.kr. (kreditmaksimum: 1 mio. kr.).

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Frank Brøndum-koncernen. Som administrati-onsselskab hæfter ejerselskabet Frank Brøndum Holding ApS 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 sambeskatnings-indkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Til sikkerhed for bankgæld i Brøndum A/S, Brøndum Grønland A/S, Brøndum Stål ApS og Brøndum Inter-national A/S har datterselskabet Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS stillet solidarisk selvskyldner-kaution overfor pengeinstitut. Kautionen er begrænset til 15,0 mio. kr.

Datterselskabet Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS har afgivet selvskyldnerkaution over for bank vedrørende følgende datterselskabers realkreditbelåning:

- ▶ Brøndum Ejendomme Horsens ApS og Brøndum Ejendomme Aarhus ApS.

Moderselskabet

Selskabets værdipapirdepot med en bogført værdi på 2,2 mio. kr. er lagt til sikkerhed for selskabets kas-sekredit i bank, som på balancedagen udgør -539 t.kr. (kreditmaksimum: 1 mio. kr.). Yderligere har Frank Brøndum stillet sikkerhed for kassekredit i form af solidarisk selvskyldnerkaution.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

16 Nærtstående parter

Frank Brøndum Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

- ▶ Frank Brøndum, Nytorvgade 8, 8800 Viborg

Bestemmende indflydelse

Frank Brøndum, Nytorvgade 8, 8800 Viborg, ejer moderselskabet 100 % og udøver bestemmende indflydelse på koncernen i kraft af stemmemajoriteten i Brøndum Ejendomme Holding ApS.

Transaktioner med nærtstående parter

Koncernen har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	2017/18	2016/17
Lejeindtægter i Domicilejendomme ApS fra søsterkoncern	3.398	3.350
Lejeindtægter i Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS fra søsterkoncern	1.244	1.208
Lejeindtægter i Ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS fra søsterkoncern	556	0
Intern rente på mellemregningskonti - 3 % p.a.	139	233
Administrationsbidrag til søsterkoncern for lønadministration (til kostpris + 5 % i soc. tillæg)	0	2.483

17 Medarbejderforhold

Der har i regnskabsåret været gennemsnitlig 10 medarbejdere. Til sammenligning var der i 2016/17 ingen medarbejdere, da assistancen blev købt af søsterselskabet Brøndum Holding A/S.

Medarbejderudgifter kan specificeres således:

t.kr.	2017/18	2016/17
Lønninger	5.540	0
Pensioner	191	0
Andre omkostninger til social sikring	48	0
Viderefaktureret til koncernselskaber	-5.608	0
Udgiftsført under administrationsomkostninger	171	0

Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.

18 Oplysninger om saldi - Grundejernes Investeringsfond

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS har pr. 31. december 2017 negative saldi vedrørende Grundejernes Investeringsfond på i alt 1.093 t.kr.

t.kr.	Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17
19 Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.071	18.257
Overført resultat	31	-133
	10.102	18.124