

Frank Brøndum Holding ApS

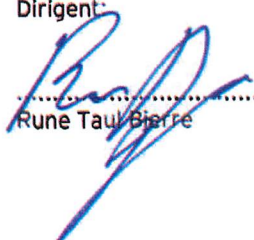
Falkevej 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 35 66 71 13

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2019

Dirigent:


.....
Rune Taul Bjerre





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Frank Brøndum Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Det er endvidere min 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 26. september 2019

Direktion:



Frank Brøndum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Frank Brøndum Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Frank Brøndum Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 koncernregnskabet. 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.

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 26. september 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Frank Brøndum Holding ApS
Falkevej 14, 8800 Viborg

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

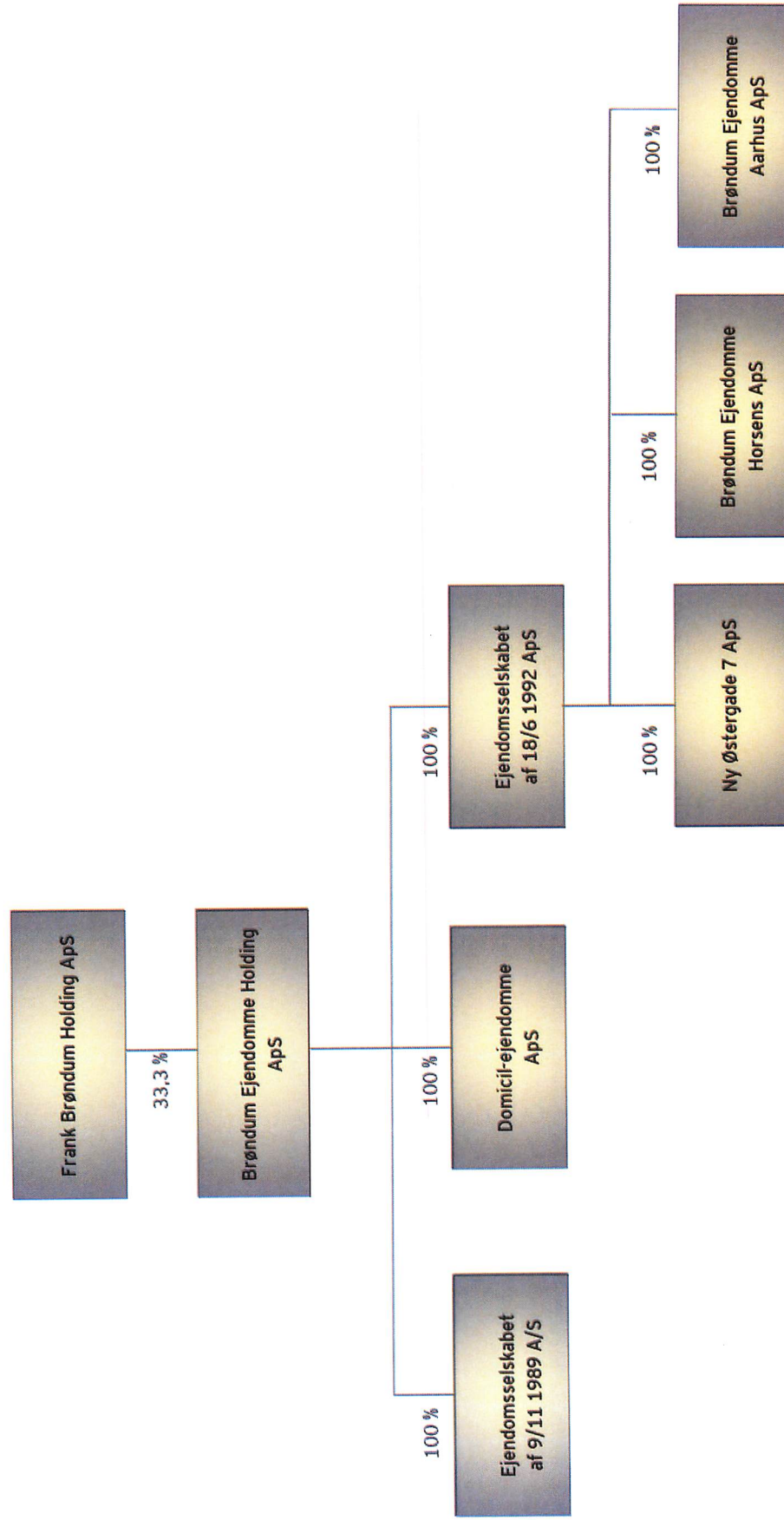
35 66 71 13
17. februar 2014
Viborg
1. maj 2018 - 30. april 2019

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	44.189	36.180	30.244	25.566
Resultat af primær drift	29.942	29.514	25.315	22.238
Resultat af finansielle poster	-20.541	-3.951	-5.020	-16.505
Årets resultat	30.073	30.248	54.638	56.260
Balancesum				
Egenkapital	1.052.193	1.008.490	964.228	819.053
Investering i materielle anlægsaktiver	318.388	294.315	265.067	211.429
Nøgletal				
Afkastningsgrad	3,6 %	3,0 %	2,8 %	2,8 %
Soliditetsgrad	30,3 %	29,2 %	27,5 %	25,8 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	10	10	0	0

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

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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 udlejnings-ejendomme, hovedsageligt til beboelses-, og butiksljemål i hovedstadsområdet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 30.073 t.kr. mod et overskud på 30.248 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på 318.388 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

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.

Begivenheder efter balancedagen

Modervirksomheden har pr. 1. maj 2019 købt anparterne i Domicilejendomme ApS af dattervirksomheden Brøndum Ejendomme Holding ApS.

Modervirksomheden har pr. 1. maj 2019 solgt 13,33 % af ejerandelen i dattervirksomheden Brøndum Ejendomme Holding ApS.

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes et resultat efter renter, men før værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende renteaftækning via renteswaps, der er på niveau med årets realiserede resultat.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	44.189	36.180	0	0
14	Administrationsomkostninger	-7.473	-6.665	-48	-47
	Resultat af primær drift	36.716	29.515	-48	-47
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	22.492	13.369	0	0
	Resultat før finansielle poster	59.208	42.884	-48	-47
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	9.998	10.072
2	Finansielle indtægter	7.497	13.114	313	84
3	Finansielle omkostninger	-28.038	-17.065	-158	-144
	Resultat før skat	38.667	38.933	10.105	9.965
4	Skat af årets resultat	-8.594	-8.685	-27	138
	Årets resultat	30.073	30.248	10.078	10.103
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Anpartshaveren i Frank Brøndum Holding ApS	10.078	10.103		
	Minoritetsinteresser	19.995	20.145		
		30.073	30.248		

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
5	Immaterielle anlægsaktiver				
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	170	469	0	0
	Goodwill	0	0	0	0
		<u>170</u>	<u>469</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Materielle anlægsaktiver				
7	Investeringsejendomme	954.272	941.826	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	103	214	0	0
		<u>954.375</u>	<u>942.040</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	104.724	97.726
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>104.724</u>	<u>97.726</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>954.545</u>	<u>942.509</u>	<u>104.724</u>	<u>97.726</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.262	610	0	0
11	Udskudte skatteaktiver	0	0	3.807	4.186
	Tilgodehavende selskabsskat	306	297	0	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	346	272
	Andre tilgodehavender	2.012	2.182	41	24
	Tilgodehavende fra salg af virksomhed	13.757	0	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter	778	705	0	0
		<u>22.115</u>	<u>3.794</u>	<u>4.194</u>	<u>4.482</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>75.209</u>	<u>62.158</u>	<u>4.917</u>	<u>2.231</u>
	Likvide beholdninger	<u>324</u>	<u>29</u>	<u>163</u>	<u>15</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>97.648</u>	<u>65.981</u>	<u>9.274</u>	<u>6.728</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.052.193</u>	<u>1.008.490</u>	<u>113.998</u>	<u>104.454</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
		PASSIVER			
		Egenkapital			
10	Anparts kapital	100	100	100	100
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	67.966	60.968
	Overført resultat	108.840	98.762	40.874	37.794
	Anpartshaveren i Frank Brøndum Holding ApS' andel af egenkapital	108.940	98.862	108.940	98.862
	Minoritetsinteresser	209.448	195.453	0	0
	Egenkapital i alt	318.388	294.315	108.940	98.862
	Hensatte forpligtelser				
11	Udskudt skat	92.937	90.611	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	92.937	90.611	0	0
	Gældsforpligtelser				
12	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	504.809	514.766	0	0
	Deposita	20.232	17.602	0	0
	Anden gæld	71.523	63.438	0	0
		596.564	595.806	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12.230	13.245	0	0
	Gæld til banker	19.222	2.781	0	539
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.487	1.345	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.030	5.042
	Skyldig selskabsskat	0	77	0	0
	Anden gæld	7.583	7.057	28	11
13	Periodeafgrænsningsposter	2.782	3.253	0	0
		44.304	27.758	5.058	5.592
	Gældsforpligtelser i alt	640.868	623.564	5.058	5.592
	PASSIVER I ALT	1.052.193	1.008.490	113.998	104.454

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 16 Sikkerhedsstillelser
- 17 Renterisici
- 18 Nærtstående parter

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Egenkapitalopgørelse

		Koncern				
Note	t.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. maj 2018	100	98.762	98.862	195.453	294.315
	Overført via resultatdisponering	0	10.078	10.078	19.995	30.073
	Udloddet udbytte	0	0	0	-6.000	-6.000
	Egenkapital 30. april 2019	100	108.840	108.940	209.448	318.388

		Modervirksomhed				
Note	t.kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt	
	Egenkapital 1. maj 2018		100	60.968	37.794	98.862
19	Overført via resultatdisponering		0	9.998	80	10.078
	Udloddet udbytte fra dattervirksomheder		0	-3.000	3.000	0
	Egenkapital 30. april 2019		100	67.966	40.874	108.940

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2018/19	2017/18
	Årets resultat	30.073	30.248
20	Reguleringer	-6.027	-10.812
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	24.046	19.436
21	Ændring i driftskapital	-3.113	-1.653
	Pengestrømme fra primær drift	20.933	17.783
	Renteindbetalinger m.v.	7.497	4.649
	Renteudbetalinger m.v.	-19.953	-17.065
	Betalt selskabsskat	-40	-128
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.437	5.239
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-184
	Køb af materielle anlægsaktiver	-13.242	-31.566
	Salg af materielle anlægsaktiver	2.650	0
	Køb af virksomheder	0	-14.788
	Salg af virksomheder	17.010	0
	Ikke indbetalt salgssum	-13.500	0
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-7.082	-46.538
	Betalt udbytte	-6.000	-1.000
	Indskud fra lejere	2.889	1.693
	Provenue ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser	9.800	59.114
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-13.168	-10.396
	Afdrag på gæld opstået ved salg af virksomhed	-10.507	0
	Tilgode hos Brøndum installationer nedbragt med	0	8.903
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	-173
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-16.986	58.141
	Årets pengestrøm	-15.631	16.842
	Likvider 1. maj	-2.752	-19.594
	Likvider overdraget ved salg af dattervirksomhed	-515	0
22	Likvider 30. april	-18.898	-2.752

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frank Brøndum Holding ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Eksterne virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives lineært i resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, afholdt i forbindelse med virksomhedskøb, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte værdier. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

Ved afhændelse af dattervirksomheder, hvor den bestemmende indflydelse tabes, opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem salgssummen med fradrag af salgsomkostninger på den ene side og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på den anden side.

Valutaomregning

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 anden gæld.

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

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder viderefakturering af administrations omkostninger til koncernselskaber.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	7 år
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver (software)	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminerings af koncerninterne avancer/tab.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens 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.

Modervirksomheden er administrationselskab 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 sattesats - 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.

Balancen

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.

Erhvervede immaterielle rettigheder (software) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugsperiode, som udgør maksimalt 5 år.

Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen under regnskabsposten "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
- 2- driftsomkostninger
- 3- ind -og udvendig vedligeholdelse
- 4- administrationsomkostninger
- = nettoresultat/driftsresultat til finansiering
- 5 afkastprocent
- = kapitalisering af nettoresultat (nettoresultat/afkastprocent (pkt. 5))
- 6+ refusionssaldi
- 7 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 6 + 7.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

Andre anlæg, 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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået 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

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 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

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 nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019
Noter
1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
2 Finansielle indtægter				
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	8.463	0	0
Andre finansielle indtægter	7.497	4.651	313	84
	<u>7.497</u>	<u>13.114</u>	<u>313</u>	<u>84</u>
3 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	152	138
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	8.085	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	19.953	17.065	6	6
	<u>28.038</u>	<u>17.065</u>	<u>158</u>	<u>144</u>
4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26	76	-356	-272
Årets regulering af udskudt skat	8.533	8.724	379	249
Regulering af skat vedrørende tidligere år	35	-115	4	-115
	<u>8.594</u>	<u>8.685</u>	<u>27</u>	<u>-138</u>

5 Immaterielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	Goodwill	I alt
Kostpris 1. maj 2018	1.496	2.625	4.121
Kostpris 30. april 2019	1.496	2.625	4.121
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	1.027	2.625	3.652
Afskrivninger	299	0	299
Af- og nedskrivninger 30. april 2019	1.326	2.625	3.951
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>170</u>	<u>0</u>	<u>170</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. maj 2018	638.936	1.200	640.136
Tilgange	13.182	60	13.242
Afgang ved salg af virksomhed	-22.198	0	-22.198
Kostpris 30. april 2019	629.920	1.260	631.180
Opskrivninger 1. maj 2018	302.890	0	302.890
Værdireguleringer ved salg af virksomhed	-1.030	0	-1.030
Årets værdireguleringer	22.492	0	22.492
Opskrivninger 30. april 2019	324.352	0	324.352
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	0	986	986
Afskrivninger	0	171	171
Af- og nedskrivninger 30. april 2019	0	1.157	1.157
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	954.272	103	954.375

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 16.

7 Investeringsejendomme

Koncern

Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret og omtalt under note 1.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Beliggenhed	Anvendelse	Afkastkrav %	Dagsværdi t.kr.
Aarhus	Beboelse/butik/andet	3,50-4,50	41.550
København	Beboelse	3,00-4,00	138.100
København	Beboelse/butik/kontor	3,75-4,50	318.800
København	Beboelse/kontor	2,50	53.400
København	Kontor	3,50-4,50	169.350
København	Kontor/andet	6,00	24.000
København/Hvidovre	Kontor/butik/industri	4,25-4,50	74.600
Søborg	Kontor/butik	7,50	22.350
Større midtjyske byer	Kontor/industri	8,00-9,50	41.000
Horsens	Kontor	6,50	35.150
Viborg, Ringsted, Odense, Nuuk	Beboelse/kontor/industri	4,95-5,35	35.972
			954.272

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Moder- virksomhed
	Kapitalandele i dattervirksomhe- der
Kostpris 1. maj 2018	36.758
Kostpris 30. april 2019	36.758
Værdireguleringer 1. maj 2018	60.968
Modtaget udbytte	-3.000
Årets resultat	9.998
Værdireguleringer 30. april 2019	67.966
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	104.724

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder		
Brøndum Ejendomme Holding ApS	Viborg	33,33 %
Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S	Viborg	33,33 %
Domicilejendomme ApS	Viborg	33,33 %
Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS	Viborg	33,33 %
Brøndum Ejendomme Horsens ApS	Viborg	33,33 %
Brøndum Ejendomme Århus ApS	Viborg	33,33 %
Ny Østergade 7 ApS	Viborg	33,33 %

9 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forudbetalt forsikring og ejendomsskatter.

10 Anpartskapital

Anpartskapitalen består af 100 anparter af 1.000 kr.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Modervirksomhedens anpartskapital har uændret været 100 t.kr. de seneste 5 år.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
11 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. maj	90.611	82.187	-4.186	-4.200
Regulering af skat vedrørende tidligere år	30	-300	0	-235
Årets regulering af udskudt skat	8.533	8.724	379	249
Salg af dattervirksomhed	-6.237	0	0	0
Udskudt skat 30. april	92.937	90.611	-3.807	-4.186

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

12 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 30/4 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	517.039	12.230	504.809	445.972
Deposita	20.232	0	20.232	20.232
Anden gæld	71.523	0	71.523	68.327
	608.794	12.230	596.564	534.531

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

13 Periodeafgrænsningsposter

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

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
14 Personaleomkostninger				
Lønninger	4.915	5.039	0	0
Pensioner	160	180	0	0
Andre omkostninger til social sikring	53	38	0	0
	5.128	5.257	0	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	10	10	0	0

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

Modervirksomheden har ingen ansatte.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Andre økonomiske forpligtelser

Koncern

Selskabet har pr. 31. december 2018 negative saldi vedrørende Grundejernes Investeringsfond på i alt 845 t.kr.

Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

16 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 517.039 t.kr. pr. 30. april 2019 er der i koncernen givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 945.956 t.kr.

Til sikkerhed for finansielle kontrakter i datterselskaberne Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS og Ny Østergade 7 ApS er der givet ejerpanthæftelse i investeringsejendomme for nom. 10.350 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 48.150 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank er deponeret skadesbrev på 5.500 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 65.700 t.kr.

Der er herudover andre hæftelser i enkelte ejendomme, der ikke overstiger 1.000 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Brøndum A/S, Brøndum Grønland A/S, Brøndum Stål ApS og Brøndum International A/S er der stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut. Kautionen er begrænset til 15.000 t.kr.

Koncernens værdipapirer med en bogført værdi på 10.224 t.kr. og sikringskonti med en bogført værdi på 131 t.kr. er lagt til sikkerhed for finansielle sikringskontrakter (renteswaps) og tabsrammer med pengeinstitut i Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS og Ny Østergade 7 ApS med en negativ markedsværdi på 35.244 t.kr. Koncernens værdipapirer med en bogført værdi på 12.575 t.kr. er lagt til sikkerhed for alt mellemværende med Brøndum Ejendomme Holding ApS og finansielle sikringskontrakter (renteswaps) og tabsrammer med pengeinstitut i Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS og Ny Østergade 7 ApS med en negativ markedsværdi på 35.244 t.kr.

Koncernens værdipapirer med en bogført værdi på 21.613 t.kr. og depot konto på 5 t.kr. er lagt til sikkerhed for finansielle sikringskontrakter og tabsrammer med pengeinstitut i Domicilejendomme ApS, Ejendomsselskabet af 9/11 1989 ApS og Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS med en negativ markedsværdi på 32.551 t.kr.

Koncernens værdipapirer med en bogført værdi på 22.541 t.kr. er lagt til sikkerhed for koncernens cash-pool med maksimum trækingsrettigheder på 20.000 t.kr.

Dattervirksomheder i koncernen har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for koncernens cash-pool med maksimum trækingsrettigheder på 20.000 t.kr., som dattervirksomheden Brøndum Ejendomme Holding ApS har med pengeinstitut.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

16 Sikkerhedsstillelser (fortsat)

Dattervirksomheden Brøndum Ejendomme Holding ApS har afgivet prorata selvskyldnerkaution over for Brøndums Have ApS. Kautionen er begrænset til 1.000 t.kr.

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

- Brøndum Ejendomme Aarhus ApS
- Brøndum Ejendomme Horsens ApS.

Dattervirksomheden Brøndum Ejendomme Holding ApS har afgivet selvskyldnerkaution over for bank vedrørende følgende datterselskaber:

- Brøndum Ejendomme Aarhus ApS.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for modervirksomhedens kassekredit med maksimum trækingsrettigheder på 1.000 t.kr., er der givet sikkerhed i værdipapir og depotkonti., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 5.012 t.kr.

17 Renterisici

Koncern

Renterisici

Koncernen afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger. Endvidere har koncernen omlagt en fast rentebetaling til variable rentebetaling.

Renterisici

t.kr.	Modtagende rente	Betalende rente	2018/19		
			Beregningsmæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
					år
Renteswap	Fast, 0,41 %	CMS 30 minus CMS 10	16.600	155	2
Renteswap	EURIBOR1ÅR	Fast 4,9 %	20.446	-7.128	10
Renteswap	EURIBOR3M	Fast, 4,5-4,6 %	30.187	-11.180	9-10
Renteswap	CIBOR6M	Fast, 3,5-4,2 %	128.273	-40.222	12-16
Renteswap	CIBOR3M/EURIBO R3M	Fast, 3,2-3,4 %	17.789	-1.135	2
Renteswap	CIBOR6M	Fast, 1,5-1,8	35.215	-3.728	27
Renteswap	0,23 % frem til 2023. Modtager herefter CIBOR3M	3 % fra 30. juni 2023	17.780	-3.118	14
Renteswap	CIBOR3M	Fast 2,8-3,14 %*	33.636	-5.167	4-6
			<u>299.926</u>	<u>-71.523</u>	

Koncern

*Koncernen betaler fast rente indtil CIBOR6M er 5 %. Herefter betales CIBOR6M.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

18 Nærtstående parter

Koncern

Transaktioner med nærtstående parter

t.kr.	2018/19	2017/18
Koncern		
Lejeindtægter til søsterkoncernen	4.994	5.198
Adm. honorar	1.426	1.778
Køb af ejendom	7.000	0
Salg af ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS	17.010	0
Finansielle indtægter	257	0
Tilgodehavende fra salg af virksomhed	13.757	0

Modervirksomhed

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Aktionær Frank Brøndum	Nytorvgade 8, 8800 Viborg	Kapitalbesiddelse

Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter fremgår af balancen og noterne til årsregnskabet.

t.kr.	Modervirksomhed	
	2018/19	2017/18
19 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.998	10.072
Overført resultat	80	31
	<u>10.078</u>	<u>10.103</u>
20 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	470	590
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-22.492	-13.369
Værdiregulering af værdipapir	-13.051	-10.712
Finansielle indtægter	-7.497	-13.114
Finansielle omkostninger	28.038	17.065
Skat af årets resultat	31	128
Udskudt skat	8.563	8.685
Øvrige reguleringer	-89	-85
	<u>-6.027</u>	<u>-10.812</u>
21 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavende fra salg af virksomhed	-257	0
Ændring i tilgodehavender	-4.508	561
Ændring i leverandørgæld m.v.	1.652	-2.214
	<u>-3.113</u>	<u>-1.653</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

t.kr.	Koncern	
	2018/19	2017/18
22 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	324	29
Kortfristet gæld til banker	-19.222	-2.781
	<u>-18.898</u>	<u>-2.752</u>