

Frank Brøndum Holding ApS

Falkevej 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 35 66 71 13

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. oktober 2017

Dirigent:



.....
Frank Brøndum

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal for koncernen	7
Beretning	8
Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncern	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

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

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 10. oktober 2017
Direktion:



Frank Brøndum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Frank Brøndum Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Frank Brøndum Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 10. oktober 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor

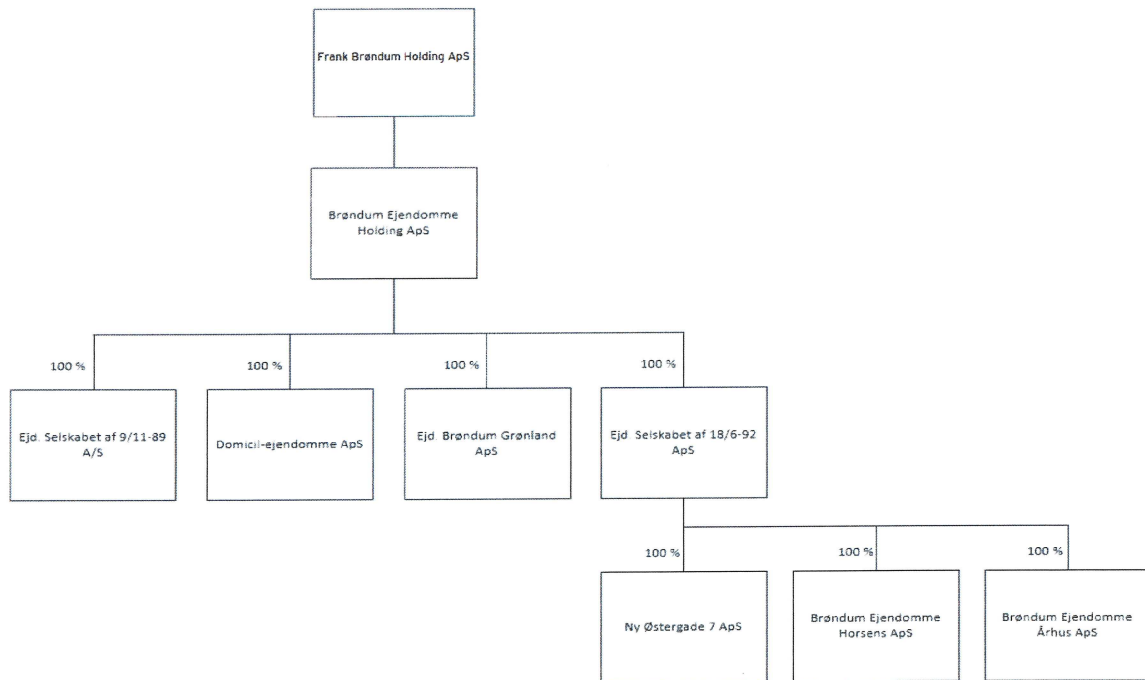
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Frank Brøndum Holding ApS
Adresse, postnr. by	Falkevej 14, 8800 Viborg
CVR-nr.	35 66 71 13
Stiftet	14. februar 2014
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj - 30. april
Direktion	Frank Brøndum
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2016/17	2015/16
Bruttoresultat	30.244	25.566
Værdiregulering af udlejningsejendomme	49.735	66.169
Resultat af finansielle poster	-5.020	-16.505
Resultat før skat	70.030	72.102
Årets resultat	54.638	56.260
Anlægsaktiver	897.980	761.585
Omsætningsaktiver	66.248	57.468
Aktiver i alt	964.228	819.053
Anpartskapital	100	100
Egenkapital	265.067	211.429
Udskudt skat	82.187	61.545
Langfristede gældsforpligtelser	557.980	467.644
Kortfristede gældsforpligtelser	58.994	78.435
Pengestrøm fra driftsaktivitet	17.243	4.926
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-65.219	-10.045
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	-66.214	-9.789
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	88.507	-2.844
Pengestrøm i alt	40.531	-8.678
Afkastningsgrad	8,4 %	10,8 %
Likviditetsgrad	112,3%	73,3%
Egenkapitalandel (soliditet)	27,5 %	27,8 %
Egenkapitalforrentning	26,4 %	34,1 %
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten 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 forretnings- og butiksljemål i hovedstadsområdet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens overskud af udlejningsejendomme, svarende til bruttoresultatet, androg i 2016/17 i alt 30,2 mio. kr. mod 25,6 mio. kr. i 2015/16, svarende til en stigning på 15,2 %, mens der sidste år blev realiseret en stigning på 4,8 % i forhold til året før.

Årsagen til stigningen i bruttoresultatet skyldes primært at det er lykket at nedbringe den samlede tomgangsleje. I Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 er bruttoresultatet således 1,4 mio. kr. bedre end året før og tilsvarende er bruttoresultatet i Domicilejendomme ApS 2,0 mio. kr. bedre end året før.

Koncernens resultat før renter udgør 75,1 mio. kr., som anses for meget tilfredsstillende. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendomme 49,7 mio. kr. Resultatet af koncernens drift udviser et overskud før skat på 70,0 mio. kr. mod 72,1 mio. kr. i 2015/16.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2016/17.

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

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat det kommende regnskabsår. Resultat før dagsværdireguleringen forventes realiseret på et uændret niveau det kommende 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

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	30.244	25.566	-14	-14
	Administrationsomkostninger	-4.929	-3.328	0	0
	Personaleomkostninger	0	0	0	0
		25.315	22.238	-14	-14
	Andre driftsindtægter	0	200	0	0
	Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	49.735	66.169	0	0
3	Resultat efter skat i dattervirksomheder	0	0	0	0
	Resultat af primær drift	75.050	88.607	-14	-14
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virk.	0	0	18.257	18.760
4	Finansielle indtægter	14.067	4.638	61	0
5	Finansielle omkostninger	-19.087	-21.272	-217	-135
	Resultat før skat	70.030	71.973	18.087	18.611
6	Skat af årets resultat	-15.392	-15.842	37	0
	Årets resultat	54.638	56.131	18.124	18.611

Koncernens resultat fordeler sig således:

Anpartshaver i Frank Brøndum Holding ApS	18.124	18.611
Minoritetsinteresser	36.514	37.520
	54.638	56.131

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
		PASSIVER			
10	Egenkapital				
	Anpartskapital	100	100	100	100
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	51.896	34.139
	Overført resultat	88.659	70.535	36.763	36.396
	Anpartshaverne andel af egenkapital	88.759	70.635	88.759	70.635
	Heraf minoritetsinteresser	176.308	140.794	0	0
	Egenkapital i alt	265.067	211.429	88.759	70.635
11	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	82.187	61.545	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	82.187	61.545	0	0
	Gældsforpligtelser				
	Langfristede gældsforpligtelser				
12	Prioritetsgæld	470.169	373.836	0	0
12	Indskud fra lejere	15.909	15.530	0	0
14	Finansielle instrumenter, markedsværdi	71.902	78.278	0	0
		557.980	467.644	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.079	6.512	0	0
	Kreditinstitutter	20.965	59.476	207	11
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.924	4.413
	Gæld til søsterkoncern for køb af datterselskab	14.788	0	0	0
	Selskabsskat	374	0	0	0
	Anden gæld	8.326	10.121	10	10
13	Periodeafgrænsningsposter	5.462	2.326	0	0
		58.994	78.435	5.141	4.434
	Gældsforpligtelser i alt	616.974	546.079	5.141	4.434
	PASSIVER I ALT	964.228	819.053	93.900	75.069

- 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 for koncern

Note	t.kr.	Koncern				I alt
		Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Minoritets- interesser	
	Egenkapital 1. maj 2015	100	51.924	0	104.274	156.298
	Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000	-1.000
	Overført via resultatdisponering	0	18.611	0	37.520	56.131
	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 30. april 2017	100	88.659	0	176.308	265.067

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Egenkapitalopgørelse for modervirksomhed

		Modervirksomhed			
Note	t.kr.	Anparts- kapital	Netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. maj 2015	100	15.379	36.545	52.024
	Udloddet udbytte	0	0	0	0
	Overført via resultatdisponering	0	18.760	-149	18.611
	Egenkapital 1. maj 2016	100	34.139	36.396	70.635
	Udloddet udbytte	0	-500	500	0
19	Overført via resultatdisponering	0	18.257	-133	18.124
	Egenkapital 30. april 2017	100	51.896	36.763	88.759

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Pengestrømsopgørelse

t.kr.	Koncern	
	2016/17	2015/16
Resultat før skat	70.030	72.102
Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	381	345
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	189	240
Urealiseret kursgevinst prioritetsgæld tilbageført primo	-847	-1.821
Afskrivning på låneomkostninger	400	0
Opskrivninger ejendomme tilbageført	-49.735	-55.088
Reduktion af negativ markedsværdi af renteswaps	-6.378	-11.081
Betalte selskabsskatter / udbytteskatter	-132	-142
Ændring i tilgodehavender	2.234	-529
Ændring i kreditorer og anden gæld	1.101	900
Pengestrøm fra driftsaktivitet	17.243	4.926
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-92	-256
Køb af materielle anlægsaktiver	-66.214	-9.789
Køb af Ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS	-14.788	0
Skyldigt køb af Ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS	14.788	0
Likvide beholdninger fra Ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS	1.087	0
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-65.219	-10.045
Indskud fra lejere	126	2.266
Udbetalt udbytte til ejer	-1.000	-1.000
Gæld til Brøndum Installationer Holding - nedbragt med	-610	151
Afdrag på prioritetsgæld	-6.537	-4.261
Optagelse af prioritetsgæld - netto	96.528	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	88.507	-2.844
Årets pengestrøm	40.531	-7.963
Likvider, primo	-8.678	-715
Likvider, ultimo	31.853	-8.678
Der specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.371	1.025
Værdipapirer	51.447	49.773
Gæld til kreditinstitutter	-20.965	-59.476
	31.853	-8.678

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frank Brøndum Holding ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C-virksomheder.

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

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

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4¹ alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

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

Ingen af ovenstående ændringer har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelse, balancen eller egenkapital for 2016/17 eller for sammenligningstallene.

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

I forbindelse med implementeringen af den nye årsregnskabslov optages gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Reguleringen af dagsværdien for renteswaps indgik tidligere sammen med dagsværdireguleringen af gældsforpligtelserne. Der er i indeværende regnskabsår foretaget en reklassifikation af dagsværdireguleringen af renteswaps, som nu er indregnet under finansielle poster. Der er i forbindelse med ændringen ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Frank Brøndum Holding ApS samt dattervirksomheder, hvori Frank Brøndum 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 finansiell 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.

¹ Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, som disse er ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 tilgodehaver, henholdsvis finansielle sikringsinstrumenter.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger, afskrivninger samt koncernomkostninger til fælles ledelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendomme indgår i regnskabsposten.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Den af koncernens 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 salgspriisen med fradrag af salgsomkostninger 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.

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, bankgæld samt kortfristede værdipapirer som uden hindring kan omsættes til 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 gældsmetode 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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	
	2016/17	2015/16
2 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser		
Værdiregulering af ejendomme	49.735	55.088
Fortjeneste ved salg af ejendom	0	200
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	0	11.081
Regnskabsmæssig værdi 30. april	49.735	66.369
	Modervirksomhed	
	2016/17	2015/16
3 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris Brøndum Ejendomme Holding ApS	36.758	36.758
Kostpris 30. april	36.758	36.758
Værdireguleringer 1. maj	33.639	15.379
Udloddet udbytte	-500	-500
Andel af årets resultat	18.257	18.760
Værdireguleringer 30. april	51.396	33.639
Regnskabsmæssig værdi 30. april	88.154	70.397

	Hjem- sted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Resultat før skat	Resultat efter skat
Brøndum Ejendomme Holding ApS	Viborg	33,33 %	80	264.463	55.124	54.771
				264.463	55.124	54.771

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	6.378	0	0	0
Renteindtægter fra værdipapirer	1.532	1.224	0	0
Kursgevinst på værdipapirer	4.524	1.075	0	0
Kursregulering af prioritetsgæld	864	1.656	0	0
Udbytte	594	654	8	0
Øvrige finansielle indtægter	175	29	53	0
	<u>14.067</u>	<u>4.638</u>	<u>61</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	23	132	129
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	4.006	3.864	0	0
Renteomkostninger til kreditinstitutter	1.434	1.706	0	0
Swap-renter	10.647	10.592	0	0
Valutakurstab	0	0	0	0
Kurstab på værdipapirer	2.243	5.037	0	0
Kursregulering af prioritetsgæld	17	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	740	50	85	6
	<u>19.087</u>	<u>21.272</u>	<u>217</u>	<u>135</u>
6 Skat af årets resultat				
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	-37	0
Årets regulering af udskudt skat	15.385	15.843	0	0
Regulering udskudt skat vedr. tidligere år	7	-1	0	0
	<u>15.392</u>	<u>15.842</u>	<u>-37</u>	<u>0</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 2016	3.525	1.219	520.919	1.200	526.863
Afgang	0	0	0	0	0
Tilgang	0	92	87.138	0	87.230
Kostpris 30. april 2017	3.525	1.311	608.057	1.200	614.093
Værdireguleringer 1. maj 2016	0	0	239.098	0	239.098
Årets værdireguleringer	0	0	49.735	0	49.735
Værdireguleringer 30. april 2017	0	0	288.833	0	288.833
Afskrivninger 1. maj 2016	3.268	493	0	615	4.376
Afskrivning solgte enheder	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	128	253	0	189	570
Afskrivninger 30. april 2017	3.396	746	0	804	4.946
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	129	565	896.890	396	897.980
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	257	726	760.017	585	761.585

Investerings ejendomme består af 45 udlejningsejendomme, hvoraf de 20 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 15 ejendomme beliggende på Grønland, som er tilgået pr. 30. april 2017 via køb fra Ejendomsselskabet Brøndum Grønland ApS. Ejendommene på Grønland indgår ikke i nedenstående opgørelse og forventes at give et forventet afkast på 8-10 %.

Alle lejemål er i gennemsnit 95 % udlejet.

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

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2016/17	2015/16
Ejendomme i København og Aarhus:		
Årlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning, kr.	1.602	1.500
Afkastkrav i %	4,29	4,50
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	33.375	28.704
Samlet værdi, t.kr.	730.600	632.700
Øvrige ejendomme:		
Årlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning, kr.	316	300
Afkastkrav i %	7,16	6,58
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	3.956	3.800
Samlet værdi, t.kr.	166.290	127.317

8 Periodeafgrænsningsposter

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

Koncern- og årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

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	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Udskudt skat 1. maj	61.545	45.702	0	0
Korrektion primo	-57	0	0	0
Regulering udskudt skat vedr. nyt selskab	2.535	0	0	0
Anden udskudt skat	0	0	-4.200	-4.200
Årets regulering af udskudt skat	18.164	15.843	0	0
Udskudt skat 30. april	82.187	61.545	-4.200	-4.200

12 Langfristet gæld (koncern)

Gældsforpligtelserne fordeles således:

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2017	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	479.248	9.079	470.169	413.528
Indskud fra lejere	15.909	0	15.909	15.909
Saldo 30. april 2017	495.157	9.079	486.078	429.437

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 en renteswap som sikringsinstrument, hvormed variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Koncernen har pr. 30. april 2017 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 280.752 t.kr.

De indgåede renteswaps udløber fra 2021-2046 og har en gennemsnitlig rente på 3,65 % p.a.

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 479.248 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 198.496 t.kr. er og primært variable forrentet gæld med løbetid på 3-10 år.

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 479 mio. kr. er der i koncernen givet pant i investerings-ejendomme med en bogført værdi på 897 mio. kr. Til sikkerhed for finansielle kontrakter er givet ejer-pant i investeringsejendomme for nom. 13,4 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 45,5 mio. kr.

Af koncernens værdipapirer med en bogført værdi på 51,4 mio. kr. er 48,6 mio. kr. lagt til sikkerhed for dels bankgæld på 13,7 mio. kr. og dels til sikkerhed for finansielle sikringskontrakter (renteswaps) for en negativ markedsværdi på 35,8 mio. kr. i Nordea og for overskridelse af tabsrammer vedrørende finansielle sikringskontrakter i Nykredit Bank, opgjort til 0,0 mio. kr. pr. 30. april 2017.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Frank Brøndum-koncernen. Som administrati-onssselskab hæfter moderselskabet 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 ud-gør pr. 30. april 2017 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 1,4 mio. kr. er lagt til sikkerhed for selskabets kas-sekredit i Danske Bank A/S, som på balancedagen er trukket 207 t.kr. (kreditmaksimum: 1 mio. kr.). Yderligere har Frank Brøndum stillet sikkerhed for kassekredit i form af solidarisk selvskyldnerkau-tion.

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.	2016/17	2015/16
Lejeindtægter i Domicilejendomme ApS fra søsterkoncern	3.350	3.200
Lejeindtægter i Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS fra søsterkoncern	1.208	1.100
Intern rente på mellemregningskonti - 3 % p.a.	365	345
Administrationsbidrag til søsterkoncern for lønadministration (til kostpris + 5 % i soc. tillæg)	2.483	1.749

17 Medarbejderforhold

Der har i regnskabsårene 2016/17 og 2015/16 ikke været ansatte i koncernen.

18 Oplysninger om saldi - Grundejernes Investeringsfond

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS har pr. 31. december 2016 negative saldi vedrørende Grundejernes Investeringsfond på i alt 1.341 t.kr.

t.kr.	Modervirksomhed	
	2016/17	2015/16
19 Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	18.257	18.760
Overført resultat	-133	-149
	<u>18.124</u>	<u>18.611</u>