

Gammeltorv Udlejning ApS

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 40 62 10 83

Årsrapport 2019/20

(fra selskabets stiftelse 1. januar 2019 - 30. april 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2020

Dirigent:



.....
Frank Brøndum





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Gammeltorv Udlejning ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar 2019 - 30. april 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. september 2020

Direktion:



Frank Brøndum
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Gammeltoiv Udlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gammeltoiv Udlejning ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar 2019 - 30. april 2020 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

Aarhus, den 29. september 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Gammeltovej Udlejning ApS
Adresse, postnr., by	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	40 62 10 83
Stiftet	1. januar 2019
Hjemstedskommune	Viborg Kommune
Regnskabsår	1. januar 2019 - 30. april 2020
Direktion	Frank Brøndum, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og administrere udlejningsejendomme.

Selskabet er stiftet ved en skattefri virksomhedsomdannelse med virkning pr. 1. januar 2019, hvorfor årsrapporten ikke indeholder sammenligningstal. Det er selskabets første regnskabsår, der omfatter 16 måneder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 35.786 t.kr., og virksomhedens balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på 307.287 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Resultatopgørelse

Note	2019/20 16 mdr. t.kr.
Bruttofortjeneste	21.774
9 Administrationsomkostninger	-6.852
Resultat af primær drift	14.922
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	36.073
Resultat før finansielle poster	50.995
2 Finansielle indtægter	18.963
3 Finansielle omkostninger	-24.017
Resultat før skat	45.941
4 Skat af årets resultat	-10.155
Årets resultat	35.786
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	35.786
	35.786

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	2019/20 t.kr.
AKTIVER	
Anlægsaktiver	
5 Immaterielle anlægsaktiver	
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	2.286
	<u>2.286</u>
6 Materielle anlægsaktiver	
7 Investeringsejendomme	537.650
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	76
	<u>537.726</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>540.012</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.663
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.836
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.239
Andre tilgodehavender	4.156
Periodeafgrænsningsposter	350
	<u>34.244</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>176.334</u>
Likvide beholdninger	<u>888</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>211.466</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>751.478</u></u>

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	2019/20 t.kr.
PASSIVER	
Egenkapital	
Anpartskapital	50
Overført resultat	307.237
Egenkapital i alt	<u>307.287</u>
Hensatte forpligtelser	
Udskudt skat	78.563
Hensatte forpligtelser i alt	<u>78.563</u>
Gældsforpligtelser	
8 Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	263.990
Deposita	9.975
Anden gæld	21.376
	<u>295.341</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15.455
Gæld til banker	48.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.588
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.391
Skyldig selskabsskat	1.155
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	438
Anden gæld	490
Periodeafgrænsningsposter	753
	<u>70.287</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>365.628</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>751.478</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Valuta- og renterisici
- 13 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kapitalindsud i forbindelse med stiftelse	50	271.451	271.501
Overført via resultatdisponering	0	35.786	35.786
Egenkapital 30. april 2020	<u>50</u>	<u>307.237</u>	<u>307.287</u>

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gammeltovej Udlejning ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet er stiftet ved en skattefri virksomhedsomdannelse med virkning pr. 1. januar 2019, hvorfor årsrapporten ikke indeholder sammenligningstal. Det er selskabets første regnskabsår, der omfatter 16 måneder.

Præsentationsvaluta

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

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 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.

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.

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 og ejendomsomkostninger 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, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger, afskrivninger samt koncernomkostninger til fælles ledelse.

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	7 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, amortisering af gældsforpligtelser, dagsværdiregulering af renteswaps samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter erhvervede immaterielle rettigheder, herunder erhvervede lejeretter.

Andre immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 salgsomkostninger 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 salgsomkostninger 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.

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

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.

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.

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Noter

	2019/20 16 mdr. t.kr.
2 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	245
Andre finansielle indtægter	18.718
	<u>18.963</u>
3 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	132
Dagsværdireguleringer af renteswaps	7.188
Andre finansielle omkostninger	16.697
	<u>24.017</u>
4 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.995
Udskudt skat	7.160
	<u>10.155</u>
5 Immaterielle anlægsaktiver	
t.kr.	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2019	<u>3.429</u>
Kostpris 30. april 2020	<u>3.429</u>
Afskrivninger	<u>1.143</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2020	<u>1.143</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u>2.286</u>

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	489.200	122	489.322
Tilgange	12.377	0	12.377
Kostpris 30. april 2020	501.577	122	501.699
Opskrivninger 1. januar 2019	0	0	0
Årets værdireguleringer	36.073	0	36.073
Opskrivninger 30. april 2020	36.073	0	36.073
Afskrivninger	0	46	46
Af- og nedskrivninger 30. april 2020	0	46	46
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	537.650	76	537.726

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

7 Investeringsejendomme

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 omtalt under note 1.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Beliggenhed	Anvendelse	Afkastkrav %	Dagsværdi t.kr.
København	Beboelse/butik/kontor	3,15-4,15	403.800
København	Kontor	2,45-4,00	70.950
Viborg	Beboelse/butik/kontor	4,50-6,50	36.450
København/Hvidovre	Kontor	7,50	26.450
			537.650

8 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	279.445	15.455	263.990	235.861
Deposita	9.975	0	9.975	9.975
Anden gæld	21.376	0	21.376	18.470
	310.796	15.455	295.341	264.306

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

Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. april 2020

Noter

9 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Brøndum Family Invest ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 279.445 t.kr. pr. 30. april 2020 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 537.650 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker og tabsrammer for finansielle kontrakter, er der givet sikkerhed i værdipapir på 176.334 t.kr., depotkonti på 888 t.kr. og deponeret skadesløsbrev på 29 mio. kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssigt værdi udgør 268.650 t.kr.

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

12 Valuta- og renterisici

Renterisici

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

Renterisici

	Modtagende rente	Betalende rente	2019/20 t.kr.		
			Beregnings- mæssig hoved- stol	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	CIBOR3M	1,11-1,47%	28.211	-2.531	år 6
Renteswap	CIBOR6M	2,92-3,55%	55.432	-1.405	1
Renteswap	CIBOR6M	2,92%	11.244	-3.623	11
Renteswap	CIBOR6M	2,95%	27.145	-1.501	2
Renteswap	CIBOR6M	1,67-1,88%	50.000	-12.316	11-17
			172.032	-21.376	

13 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Brøndum Family Invest ApS	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg	www.cvr.dk