

**Brøndum Ejendomme Holding II ApS**

Årsrapport 2012/13  
15. marts - 30. april 2013

**Til Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 30. september 2013

Solveig Nedertorp  
dirigent

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hoved- og nøgletal for koncernen	6
Beretning	8
Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april	10
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

## **Ledelsespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 – 30. april 2013 for Brøndum Ejendomme Holding II ApS, desuagtet, at selskabet blev stiftet den 15. marts 2013.

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 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2012 – 30. april 2013.

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 30. september 2013

Direktion:



---

Frank Brøndum

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Brøndum Ejendomme Holding II ApS

#### Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Brøndum Ejendomme Holding II ApS for regnskabsåret 1. maj 2012 – 30. april 2013. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2012 – 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

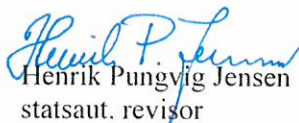
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 30. september 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Jakob Nyborg  
statsaut. revisor

  
Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Brøndum Ejendomme Holding II ApS  
Falkevej 14  
8800 Viborg

Telefon: 86 62 36 66  
Telefax: 86 62 39 23  
Hjemmeside: [www.brondum.dk](http://www.brondum.dk)  
E-mail: [viborg@brondum.dk](mailto:viborg@brondum.dk)  
CVR-nr.: 33 50 93 08  
Stiftet: 15. marts 2013  
Hjemstedskommune: Viborg  
Regnskabsår: 1. maj – 30. april

### **Direktion**

Frank Brøndum

### **Revision**

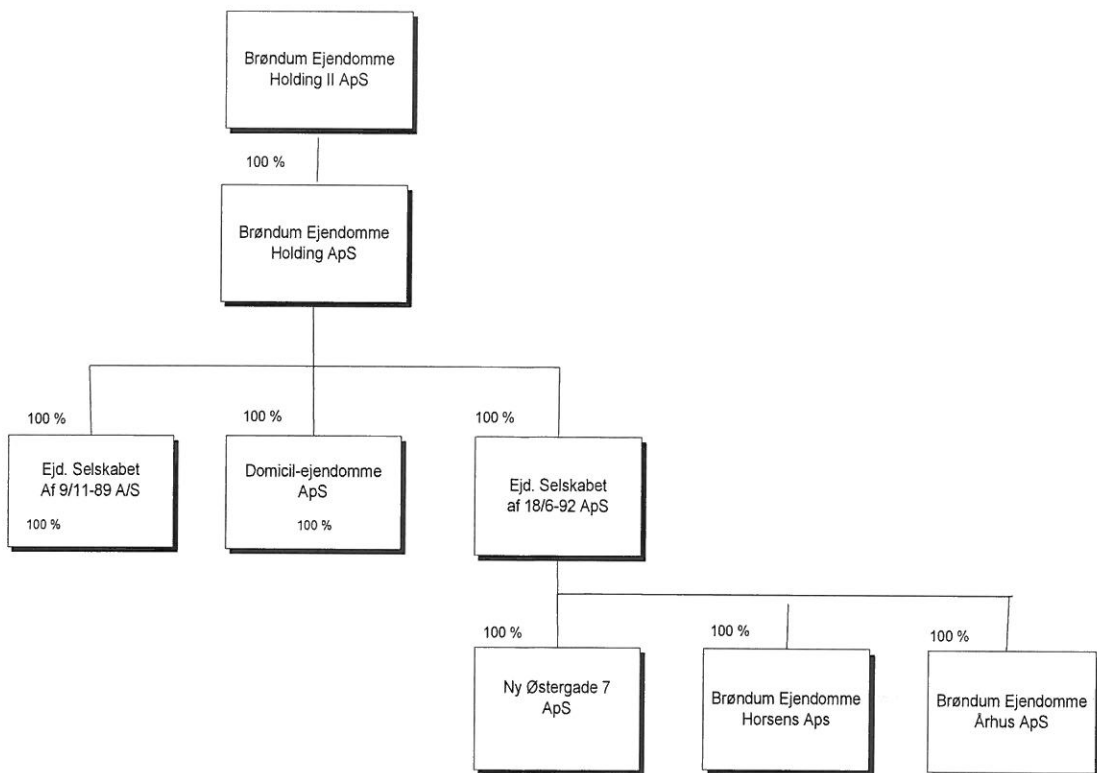
KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bruun's Galleri  
8000 Aarhus C

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 30. september 2013.

## Ledelsesberetning

### Koncernoversigt



## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

tkr.	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	*) 2008/09
Bruttoresultat	23.538	24.412	18.754	16.211	-
Værdiregulering af udlejningsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	-13	-22.046	30.175	-34.950	-
Resultat før renter	19.505	328	48.504	-18.967	36.946
Resultat af finansielle poster	-13.067	-15.528	-11.230	-2.467	-22.894
Resultat før skat	6.438	-15.200	37.274	-21.434	14.052
<b>Årets resultat</b>	<b>4.804</b>	<b>-11.079</b>	<b>27.392</b>	<b>-16.088</b>	<b>8.251</b>
Anlægsaktiver	634.734	561.964	493.396	389.689	419.650
Omsætningsaktiver	44.798	47.016	60.046	57.234	222.053
<b>Aktiver i alt</b>	<b>679.532</b>	<b>608.980</b>	<b>553.442</b>	<b>446.923</b>	<b>641.703</b>
Anpartskapital	80	80	80	80	-
<b>Egenkapital</b>	<b>110.274</b>	<b>106.430</b>	<b>117.788</b>	<b>77.703</b>	<b>170.810</b>
Udskudt skat	38.750	37.147	40.817	30.425	43.283
Langfristede gældsforpligtelser	358.260	349.573	314.440	254.426	257.299
Kortfristede gældsforpligtelser	172.248	115.830	80.397	84.369	170.311
Pengestrøm fra driftsaktivitet	7.090	19.575	-6.340	7.310	28.655
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-52.258	-49.177	-71.538	-34.287	-45.764
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	-51.954	-50.083	-71.538	-34.492	-41.764
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	26.821	35.133	60.014	15.286	28.877
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-18.347</b>	<b>5.531</b>	<b>-17.864</b>	<b>-11.691</b>	<b>11.768</b>
Afkastningsgrad	2,9 %	7,1 %	8,8 %	-4,2 %	5,8 %
Likviditetsgrad	26,0 %	40,6 %	74,7 %	67,8 %	130,4 %
Egenkapitalandel (soliditet)	16,2 %	17,5 %	21,3 %	17,4 %	26,6 %
Egenkapitalforrentning	5,9 %	24,6 %	38,1 %	17,2 %	8,1 %
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350</b>

Hoved- og nøgletal for 2012/13 og 2011/12 kan ikke umiddelbart sammenlignes med tidligere regnskabsår, idet selskabet har ændret regnskabspraksis for indregning af ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter i resultatopgørelsen, der i 2010/11, 2009/10 og 2008/09 blev indregnet direkte på egenkapitalen.

- \*) Hoved- og nøgletal 2012/13, 2011/12, 2010/11 og 2009/10 kan ikke umiddelbart sammenlignes med nøgletallene for de tidligere år, idet de to nye ejendomsselskaber Ejendomsselskabet af 1/12 2007 1 ApS og Ejendomsselskabet af 1/12 2007 2 ApS alene indgår i balancen pr. 30. april 2011, mens resultatopgørelse for 2010/11 omfatter de to ejendomsselskaber i henholdsvis 5,5 og 2,5 måneder. Selskabet er endvidere opstået ved spaltning pr. 1. maj 2010, og det har ikke været muligt at tilpasse tallene for 2008/09. Disse tal er som følge heraf ikke sammenlignelige.

## **Ledelsesberetning**

### **Hoved- og nøgletal for koncernen**

#### **Nøgletal**

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

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

## Ledelsesberetning

### Beretning

Der er som led i omstrukturering af koncernen stiftet nyt ultimativt holdingselskab for ejendomsselskaberne ved indskud af 100% af anparterne i Brøndum Ejendomme Holding ApS til Brøndum Ejendomme Holding II ApS. Det samlede ejerforhold til koncernen er uændret, hvorfor sammenlægningsmetoden er anvendt ved aflæggelsen af koncernregnskabet.

### Koncernstruktur

Koncernregnskabet er udarbejdet efter sammenlægningsmetoden, hvilket betyder, at regnskabet for det nye holdingselskab er udarbejdet, som om at Brøndum Ejendomme Holding II ApS altid har ejet de underliggende selskaber. Konsekvensen er dermed, at der er udarbejdet et koncernregnskab, sammenligningstal og hovedtal, som om koncernen altid havde eksisteret.

### Koncernens hovedaktiviteter

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

Brøndum Ejendomme-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 2012/13 i alt 23,5 mio. kr. mod 24,4 mio. kr. i 2011/12, svarende til et fald på 4 %, mens der sidste år blev realiseret en tilsvarende stigning på 30 %.

Årsagen til faldet i bruttoresultatet skyldes primært højere tomgangsomkostninger i datterselskabet Ny Østergade 7 ApS som har været under ombygning en stor del af året.

Resultat før renter udgør 19,5 mio. kr., som anses for tilfredsstillende. Resultatet af koncernens drift udviser et overskud før skat på 6,4 mio. kr. mod -15,2 mio. kr. i 2011/12.

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for indregning af ændringer i dagsværdien af renteswaps, hvilket er begrundet i, at renteswaps er forbundet med investeringsaktiviteten, som afledt finansielt instrument. Tidligere blev ændringer i dagsværdien af renteswaps behandlet som pengestrømssikring og dagsværdireguleringen indregnet direkte på egenkapitalen. Dette er nu ændret til, at dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at dette princip er bedre til præsentation af indtjeningen af investerings-aktiviteten.

Konsekvensen for koncernregnskabet af den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er, at årets resultat for 2012/13 er ændret med -21.118 tkr. før skat og med -15.839 tkr. efter skat. (-42.722 tkr. før skat og med -32.042 tkr. efter skat i 2011/12). Balancen er forøget

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

med 0 tkr. før skat og med 0 tkr. efter skat. (0 kr. før skat og med 0 tkr. efter skat i 2011/12) og egenkapitalen er øget med 0 tkr. før skat og med 0 tkr. efter skat (0 kr. før skat og med 0 tkr. efter skat i 2011/12).

Datterselskaberne har ligeledes ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af ændringer i dagsværdien af renteswaps.

Konsekvensen for moderselskabet af den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis i dattervirksomhederne er, at resultat af kapitalandele for 2012/13 er ændret med -15.839 tkr. efter skat (-32.042 tkr. efter skat i 2011/12). Balancen er forøget med 0 tkr. før skat og med 0 tkr. efter skat. (0 kr. før skat og med 0 tkr. efter skat i 2011/12) og egenkapitalen er øget med 0 tkr. før skat og med 0 tkr. efter skat (0 kr. før skat og med 0 tkr. efter skat i 2011/12).

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabet budgetterer med fremgang i det kommende år og med et positivt resultat.

### **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

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brøndum Ejendomme Holding II ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C-virksomheder.

Der er som led i omstrukturering af koncernen stiftet nyt ultimativt holdingselskab for ejendomsselskaberne ved indskud af 100% af anparterne i Brøndum Ejendomme Holding ApS til Brøndum Ejendomme Holding II ApS. Det samlede ejerforhold til koncernen er uændret, hvorfor sammenlægningsmetoden er anvendt ved aflæggelsen af koncernregnskabet.

### Koncernstruktur

Koncernregnskabet er udarbejdet efter sammenlægningsmetoden, hvilket betyder, at regnskabet for det nye holdingselskab er udarbejdet, som om at Brøndum Ejendomme Holding II ApS altid har ejet de underliggende selskaber. Konsekvensen er dermed, at der er udarbejdet et koncernregnskab, sammenligningstal og hovedtal, som om koncernen altid havde eksisteret.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra indregning af dagsværdien af renteswaps.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for indregning af ændringer i dagsværdien af renteswaps, hvilket er begrundet i, at renteswaps er forbundet med investeringsaktiviteten, som afledt finansielt instrument. Tidligere blev ændringer i dagsværdien af renteswaps behandlet som pengestrømssikring og dagsværdireguleringen indregnet direkte på egenkapitalen. Dette er nu ændret til, at dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at dette princip er bedre til præsentation af indtjeningen af investerings-aktiviteten.

Konsekvensen for koncernregnskabet af den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er, at årets resultat for 2012/13 er ændret med -21.118 tkr. før skat og med -15.839 tkr. efter skat. (-42.722 tkr. før skat og med -32.042 tkr. efter skat i 2011/12). Balancen er forøget med 0 tkr. før skat og med 0 tkr. efter skat. (0 kr. før skat og med 0 tkr. efter skat i 2011/12) og egenkapitalen er øget med 0 tkr. før skat og med 0 tkr. efter skat (0 kr. før skat og med 0 tkr. efter skat i 2011/12).

Datterselskaberne har ligeledes ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af ændringer i dagsværdien af renteswaps.

Konsekvensen for moderselskabet af den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis i dattervirksomhederne er, at resultat af kapitalandele for 2012/13 er ændret med -15.839 tkr. efter skat (-32.042 tkr. efter skat i 2011/12). Balancen er forøget med 0 tkr. før skat og med 0 tkr. efter skat. (0 kr. før skat og med 0 tkr. efter skat i 2011/12) og egenkapitalen er øget med 0 tkr. før skat og med 0 tkr. efter skat (0 kr. før skat og med 0 tkr. efter skat i 2011/12).

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Anvendt regnskabspraksis

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Brøndum Ejendomme Holding II ApS samt dattervirksomheder, hvori Brøndum Ejendomme Holding II ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten. Det samme gør dattervirksomheder, der ikke tidligere har indgået i koncernregnskabet ved konsolidering, og hvor kapitalandelen udelukkende besiddes med henblik på overdragelse.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Anvendt regnskabspraksis

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

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

#### *Huslejeindtægter*

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi 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.

I koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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.

## **Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

### **Balance**

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

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

#### **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:

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions- og 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til kostpris ved første indregning.

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

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

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt konsistent gennem flere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1 årlige lejeindtægter
- 3 - driftsomkostninger
- 4 - ind -og udvendig vedligeholdelse
- 5 - administrationsomkostninger
- = nettoresultat/driftsresultat til finansiering
- 6 afkastprocent
- = kapitalisering af nettoresultat (nettoresultat/afkastprocent (pkt. 6))
- 7 + refusionssaldi
- 8 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 7 + 8.

Selskabets ejendom er primært målt med en afkastprocent på 4 - 7,5 %.

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Anvendt regnskabspraksis

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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.

### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til børskursen på balancedagen.

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

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

## **Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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**

Hvis finansielle gældsforpligtelser til real- og finansieringsinstitutter ikke måles til dagsværdi skal de måles til amortiseret kostpris.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **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-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### **Pengestrøm til investeringsaktivitet**

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

#### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

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

### **Likvider**

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

**Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april****Resultatopgørelse**

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
<b>Bruttofortjeneste</b>		23.538	24.412	0	0
Administrationsomkostninger		-4.020	-3.038	0	0
		19.518	21.374	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	1	-13	-22.046	0	0
Resultat efter skat i dattervirksomheder	2		0	4.804	0
Resultat efter skat i associerede virksomheder			1.000	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		19.505	328	4.804	0
Finansielle indtægter	3	4.884	3.250	0	0
Finansielle omkostninger	4	-17.951	-18.778	0	0
<b>Resultat før skat</b>		6.438	-15.200	4.804	0
Skat af årets resultat	5	-1.634	4.121	0	0
<b>Årets resultat</b>		4.804	-11.079	4.804	0

**Forslag til resultatdisponering**

tkr.			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.804	0
Overført resultat		0	0
		4.804	-11.079

**Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april****Balance**

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
<b>AKTIVER</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>					
	6				
Software		273	0		
Goodwill		1.393	1.896	0	0
		<u>1.666</u>	<u>1.896</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
	6				
Investeringsejendomme		632.800	559.824	0	0
Driftsmateriel og inventar		268	244	0	0
		<u>633.068</u>	<u>560.068</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					
Kapitalandele i dattervirksomheder	2	0	0	110.274	00
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>110.274</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>634.734</u>	<u>561.964</u>	<u>110.274</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Til gode hos tilknyttede virksomheder		8.326	26.806	0	0
Til gode hos associerede virksomheder		0	0	0	0
Selskabsskat		80	23	0	0
Andre tilgodehavender		6.601	3.770	0	0
Periodeafgrænsningsposter		506	464	0	0
		<u>15.513</u>	<u>31.063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdipapirer</b>	7	<u>29.285</u>	<u>15.953</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>44.798</u>	<u>47.016</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>679.532</u>	<u>608.980</u>	<u>110.274</u>	<u>0</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Balance

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
<b>PASSIVER</b>					
<b>Egenkapital</b>					
	8				
Anpartskapital		300	300	300	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	4.804	0
Overført resultat		109.974	105.900	105.170	0
Hensat udbytte		0	0	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>110.274</b>	<b>106.200</b>	<b>110.274</b>	<b>0</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
Udskudt skat	9	38.750	37.147	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>38.750</b>	<b>37.147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld	10	345.655	337.584	0	0
Indskud fra lejere		12.605	11.989	0	0
		<b>358.260</b>	<b>349.573</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtel-					
ser		615	0	0	0
Kreditinstitutter		82.430	50.751	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	0
Leverandørgæld		0	0	0	0
Sambeskatningsbidrag		0		0	
Selskabsskat		0	464	0	0
Finansielle instrumenter, markedsværdi		78.604	57.485	0	0
Anden gæld		8.213	5.326	0	0
Periodeafgrænsningsposter		2.386	1.804	0	0
		<b>172.248</b>	<b>65.079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>530.508</b>	<b>414.652</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>679.532</b>	<b>557.999</b>	<b>110.274</b>	<b>0</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				
Medarbejderforhold	13				
Oplysninger om saldi - Grundejernes Investeringsfond	14				

**Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april****Pengestrømsopgørelse**

tkr.	Koncern	
	2012/13	2011/12
Resultat før skat	6.438	27.522
Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	534	504
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	58	93
Opskrivninger ejendomme tilbageført	-21.104	-19.988
Førøgelse af negativ markedsværdi af renteswaps	21.119	0
Betalte selskabsskatter	-495	0
Ændring i tilgodehavender	-2.929	11.338
Ændring i kreditorer og anden gæld	3.469	106
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>7.090</b>	<b>19.575</b>
Køb af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-304	-50.083
Køb af materielle anlægsaktiver	-51.954	0
Ændring i øvrige finansielle anlægsaktiver, netto	0	906
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-52.258</b>	<b>-49.177</b>
Indskud fra lejere	615	1.249
Udbetalt udbytte til ejer	-960	0
Tilgode hos Brøndum Installationer Holding – nedbragt med	18.480	0
Afdrag på prioritetsgæld	-600	0
Optagelse af prioritetsgæld – netto	9.286	33.884
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>26.821</b>	<b>35.133</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-18.347</b>	<b>5.531</b>
Likvider, primo	-34.798	-40.329
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>-53.145</b>	<b>-34.798</b>
Der specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	0
Værdipapirer	29.285	15.953
Gæld til kreditinstitutter	-82.430	-50.751
	<b>-53.145</b>	<b>-34.798</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

tkr.	koncern	
	2012/13	2011/12
<b>1 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser</b>		
Værdiregulering af ejendomme	21.104	20.676
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	-21.117	-42.722
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>- 13</b>	<b>-22.046</b>

	Modervirksomhed	
	2012/13	2011/12
<b>2 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris Brøndum Ejendomme Holding ApS	106.430	0
Udloddet udbytte	-960	0
Kostpris 30. april	105.470	0
Værdireguleringer 1. maj	0	0
Resultat efter skat	4.804	0
Udbetalt udbytte	0	0
Praksisændring primo	0	0
Værdireguleringer 30. april	4.804	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>110.274</b>	<b>0</b>

	Hjem- sted	Ejer- andel	Sel- skabs- kapital	Egen- kapital	Resultat før skat	Resultat efter skat
Brøndum Ejendomme Holding ApS	Viborg	100 %	80	110.274	4.963	4.804
				110.274	4.963	4.804

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	802	1.252	0	0
Renteindtægter fra kreditinstitutter	0	1	0	0
Renteindtægter fra værdipapirer	1.466	923	0	0
Kursgevinst på værdipapirer	2.378	766	0	0
Udbytte	125	92	0	0
Øvrige finansielle indtægter	113	216	0	0
	4.884	3.250	0	0

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

tkr.	Koncern		Modervirksomhed		
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12	
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	31	0	0	
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	5.361	7.527	0	0	
Renteomkostninger til kreditinstitutter	1.925	1.663	0	0	
Swap-renter	8.530	6.587	0	0	
Kurstab på værdipapirer	334	89	0	0	
Kursregulering af prioritetsgæld	990				
Øvrige finansielle omkostninger	811	2.881	0	0	
	<u>17.951</u>	<u>2.881</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>5</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat	0	0	0	0	
Årets sambeskatningsbidrag		-22	0	0	
Årets regulering af udskudt skat	1.639	4.144	0	0	
Skat vedrørende tidligere år	-5	-1	0	0	
	<u>1.634</u>	<u>4.121</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>6</b>	<b>Materielle og immaterielle anlægsaktiver (koncern)</b>				
	Immaterielle anlægsaktiver		Materielle anlægsaktiver		I alt
	Goodwill	Software	Investeringsejendomme	Driftsmateriel og inventar	
tkr.					
Kostpris 1. maj 2012	3.525	0	436.846	594	440.965
Tilgang	0	303	51.872	83	52.258
Kostpris 30. april 2013	<u>3.525</u>	<u>303</u>	<u>488.718</u>	<u>677</u>	<u>493.223</u>
Værdireguleringer 1. maj 2012			122.978	0	122.978
Korrektion primo			0		
Årets værdireguleringer			21.104		21.104
Værdireguleringer 30. april 2013			<u>144.082</u>		<u>144.082</u>
Afskrivninger 1. maj 2012	1.629	0	0	350	1.979
Årets afskrivninger	503	30	0	59	592
Afskrivninger 30. april 2013	<u>2.132</u>	<u>30</u>	<u>0</u>	<u>409</u>	<u>2.571</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2013</b>	<u>1.393</u>	<u>273</u>	<u>632.800</u>	<u>268</u>	<u>634.734</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2012	<u>1.896</u>	<u>0</u>	<u>559.824</u>	<u>244</u>	<u>561.964</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 7 Værdipapirer

Værdipapirer omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre kapitalandele.

#### 8 Egenkapital

Anpartskapitalen består af 100.000 A-anparter og 200.000 B-anparter.

#### Koncern

tkr.	Anparts- kapital	Hensat udbytte	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2012	300	0	106.130	106.430
Udbetalt udbytte	0	0	-960	-960
Årets resultat	0	0	4.804	4.804
Afsat udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital 30. april 2013</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>109.974</b>	<b>110.274</b>

#### Modervirksomhed

tkr.	Anparts- kapital	Nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Hensat udbytte	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2012	300	0	0	106.130	106.430
Udbetalt udbytte	0	0	0	-960	-960
Årets resultat	0	4.804	0	0	4.804
Afsat udbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 30. april 2013</b>	<b>300</b>	<b>4.804</b>	<b>0</b>	<b>105.170</b>	<b>110.274</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 regnskabsår. Selskabet er stiftet den 15. marts 2013.

#### 9 Udskudt skat/udskudte skatteaktiver

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
Udskudt skat 1. maj	37.147	40.817	0	0
Overført til sambeskatningsbidrag			0	0
Årets regulering af udskudt skat/udskudte skatteaktiver	1.594	-3.669	0	0
Korrektion vedr. primo	9	-1	0	0
<b>Udskudt skat 30. april</b>	<b>1.603</b>	<b>-3.670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 10 Langfristet gæld (koncern)

Gældsforpligtelserne fordeles således:

	Gæld i alt 1/5 2013	Afdrag næste år	Langfri- sted del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	346.403	748	345.655	337.539
Indskud fra lejere	12.604	0	12.604	12.604
<b>Saldo 30. april 2013</b>	<b>359.007</b>	<b>748</b>	<b>358.259</b>	<b>350.143</b>

#### 11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 346 mio. tkr. er der i koncernen givet pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 633 mio. kr.

Til sikkerhed for finansielle kontrakter er givet sikkerhed i investeringsejendomme for 9 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2013 udgør 20,5 mio. kr.

Koncernens obligationer med en bogført værdi på 25.349 tkr. lagt til sikkerhed for mellemværende med banker.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Brøndum Ejendomme koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 30. april 2013 0 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### Kautioner

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

- Brøndum Ejendomme Horsens ApS

#### Leasingkontrakter

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS har indgået leasingkontrakt med samlede ydelser på 770 tkr. over 36 måneder. Leasingkontrakten udløber i december 2014.

#### 12 Nærtstående parter

Brøndum Ejendomme Holding ApS' nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter direktør Frank Brøndum, Sct. Ibs Gade 34A, 8800 Viborg, der besidder majoriteten af stemmerettighederne.

Pr. 30. april 2013 er forlods udbyttet til nærtstående nedbragt til kr. 0

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

tkr.	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
<b>12 Medarbejderforhold</b>		
Gager og lønninger		0
Pensioner		0
Andre omkostninger til social sikring		0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

I henhold til årsregnskabslovens § 98, stk. 3,2 er der ikke oplyst gager og lønninger på kategori.

### 13 Oplysninger om saldi - Grundejernes Investeringsfond

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS har pr. 31. december 2012 negative saldi vedrørende Grundejernes Investeringsfond på i alt 1.885 tkr.