

Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S

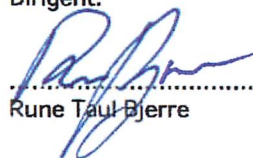
Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 13 64 18 46

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2019

Dirigent:



.....
Rune Taul Bjerre





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision for 2019/20 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. september 2019
Direktion:



Frank Brøndum
direktør

Bestyrelse:



Frank Brøndum
formand



Inger Lise Brøndum



Asger Brøndum

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

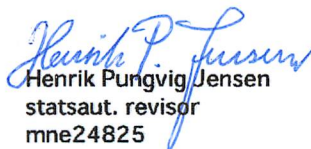
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. september 2019

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


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S
Adresse, postnr., by	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	13 64 18 46
Stiftet	1. november 1989
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj 2018 - 30. april 2019
Bestyrelse	Frank Brøndum, formand Inger Lise Brøndum Asger Brøndum
Direktion	Frank Brøndum, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere udlejningsejendommen Falkevej 86-94 i Viborg og Elvej 3 i Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 43 t.kr. mod et overskud på 631 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på 7.039 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. maj 2018 - 30. april 2019

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	445	469
	Administrationsomkostninger	-187	-237
	Resultat af primær drift	258	232
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200	500
	Resultat før finansielle poster	458	732
2	Finansielle indtægter	33	378
3	Finansielle omkostninger	-441	-309
	Resultat før skat	50	801
4	Skat af årets resultat	-7	-170
	Årets resultat	43	631
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	43	631
		43	631

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Balance

Note	t.kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	20.955	18.256
		<u>20.955</u>	<u>18.256</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.955</u>	<u>18.256</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2	14
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	339	2.728
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	39	7
	Andre tilgodehavender	44	8
	Periodeafgrænsningsposter	19	19
		<u>443</u>	<u>2.776</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>443</u>	<u>2.776</u>
	AKTIVER I ALT	<u>21.398</u>	<u>21.032</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	600	600
	Overført resultat	6.439	6.396
	Egenkapital i alt	<u>7.039</u>	<u>6.996</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.394	2.349
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.394</u>	<u>2.349</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.704	9.232
	Deposita	340	312
	Anden gæld	1.710	1.544
		<u>10.754</u>	<u>11.088</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	523	508
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	505	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17	1
	Anden gæld	166	90
		<u>1.211</u>	<u>599</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.965</u>	<u>11.687</u>
	PASSIVER I ALT	<u>21.398</u>	<u>21.032</u>

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



Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2018	600	6.396	6.996
Overført via resultatdisponering	0	43	43
Egenkapital 30. april 2019	<u>600</u>	<u>6.439</u>	<u>7.039</u>

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Ejendomsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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+ refusionsaldi
- 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 salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Indestående og gæld på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger eller bankgæld, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og gæld til tilknyttede virksomheder.

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 gældsmetode 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.

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

t.kr.	2018/19	2017/18
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33	194
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	183
Andre finansielle indtægter	0	1
	33	378
3 Finansielle omkostninger		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	166	0
Andre finansielle omkostninger	275	309
	441	309
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-39	-7
Årets regulering af udskudt skat	43	177
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3	0
	7	170
5 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2018		7.021
Tilgange		2.499
Kostpris 30. april 2019		9.520
Opskrivninger 1. maj 2018		11.235
Årets værdireguleringer		200
Opskrivninger 30. april 2019		11.435
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019		20.955

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

6 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 uændret og omtalt under note 1.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme består af 18 ejerlejligheder i Viborg og 1 tidligere domicilejendom i Odense, der er under ombygning til 8 rækkehuse.

t.kr.	2018/19	2017/18
Afkastkrav i %	5,25	5,25

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.227	523	8.704	6.613
Deposita	340	0	340	340
Anden gæld	1.710	0	1.710	1.710
	11.277	523	10.754	8.663

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

8 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 9.227 t.kr. pr. 30. april 2019 er der givet pant i investeringsejendomme/grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 20.955 t.kr. pr. 30. april 2019.

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

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

11 Valuta- og renterisici

Renterisici

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Renterisici

t.kr.	Modtagende rente	Betalende rente	2018/19		
			Beregningsmæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	CIBOR6M	Fast 4,15 %	5.318	-1.710	år 16

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Frank Brøndum Holding ApS	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg	Cvr.dk