

Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S, Viborg

CVR-nr. 13 64 18 46

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. september 2016

Dirigent:



.....
Kristian Kristoffersen

Indhold

Ledelsepåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. maj - 30. april	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. september 2016

Direktion:




Frank Brøndum


Bestyrelse:



Frank Brøndum
formand



Inger Lise Brøndum



Asger Brøndum

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

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S, Viborg
Adresse, postnr. by	Falkevej 14, 8800 Viborg
CVR-nr.	13 64 18 46
Stiftet	1. november 1989
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj - 30. april
Telefon	86 62 36 66
Telefax	86 62 39 23
Bestyrelse	Frank Brøndum, formand Inger Lise Brøndum Asger Brøndum
Direktion	Frank Brøndum

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret har selskabet realiseret et tilfredsstillende resultat når der tages højde for at en del lejemål er blevet opgraderet i forbindelse med fraflytninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2015/16.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S, Viborg for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, bortset fra indregning af dagsværdien af renteswaps.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af gældsforpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med selskabets ultimative moderselskab og tilknyttede danske selskaber.

Brøndum Ejendomme Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Årets skat, som består af sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

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

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Anvendt regnskabspraksis

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 målt med en afkastprocent på 5 %.

Målingen af ejendommenes dagsværdi har taget udgangspunkt i seneste markedstransaktioner og tilhørende markedspriser for lignende ejendomme.

Selskabets ejendomme er målt til en gennemsnitlig m²-pris på 8,7 t.kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

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 sambeskatningsbidrag" eller "Skyldige sambeskatningsbidrag".

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

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Hvis finansielle gældsforpligtelser til realkredit- 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.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	-43	319
	Administrationsomkostninger	-229	-210
		-272	109
1	Værdiregulering ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	2.247	-795
	Resultat af primær drift	1.975	-686
2	Finansielle indtægter	432	413
3	Finansielle omkostninger	-371	-370
	Resultat før skat	2.036	-643
4	Skat af årets resultat	-441	144
	Årets resultat	1.595	-499
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.595	-499
		1.595	-499

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	l.kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	13.900	11.900
	Anlægsaktiver i alt	13.900	11.900
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Sambeskatningsbidrag	3	39
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	22	9
		25	48
	Likvide beholdninger	8.711	8.390
	Omsætningsaktiver i alt	8.736	8.438
	AKTIVER I ALT	22.636	20.338

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
6	Egenkapital		
	Aktiekapital	600	600
	Overført resultat	8.349	6.754
	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	8.949	7.354
	Hensatte forpligtelser		
4	Udskudt skat	2.049	1.605
	Hensatte forpligtelser i alt	2.049	1.605
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Prioritetsgæld	8.992	8.645
	Indskud fra lejere	319	253
		9.311	8.898
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	409	0
	Finansielle sikringsinstrumenter	1.882	2.128
	Gæld til tilknyttede virksomheder	36	80
	Sambeskatningsbidrag	0	0
	Anden gæld	0	273
		2.327	2.481
	Gældsforpligtelser i alt	11.638	11.379
	PASSIVER I ALT	22.636	20.338

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Ejerforhold

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.	2015/16	2014/15
1 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser		
Værdiregulering af ejendomme	2.000	50
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	247	-845
	<u>2.247</u>	<u>- 795</u>
2 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttet virksomhed	0	0
Kursregulering, lån	93	80
Øvrige renteindtægter	339	333
	<u>432</u>	<u>413</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld	116	151
Swap-renter	240	218
Kursregulering af prioritetsgæld	0	0
Øvrige renteudgifter	15	1
	<u>371</u>	<u>370</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	-3	0
Regulering af udskudt skat primo pga. lavere skattesats m.v.	0	0
Årets regulering af udskudt skat	444	-144
	<u>441</u>	<u>- 144</u>
Udskudt skat		
Hensat 1. maj 2014	1.605	1.710
Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse	444	-105
Hensat 30. april 2015	<u>2.049</u>	<u>1.605</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2015		<u>3.665</u>
Kostpris 30. april 2016		<u>3.665</u>
Værdiregulering 1. maj 2015		8.235
Årets regulering		2.000
Værdiregulering 30. april 2016		<u>10.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>13.900</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

6 Egenkapital

Selskabskapitalen på 600 t.kr. består af 1 aktie á nominelt 500 t.kr. og 1 aktie á nominelt 100 t.kr. Der har ikke været bevægelser i aktiekapitalen de seneste 5 år.

Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:

	Aktie-kapital	Overført re-sultat	I alt
Saldo 1. maj 2015	600	6.754	7.354
Årets resultat		1.595	1.595
Saldo 30. april 2016	600	8.349	8.949

7 Langfristet gæld

	Gæld i alt 30/4 2016	Afdrag næste år	Langfri- sted del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	9.401	409	8.992	7.365
Indskud fra lejere	319	0	319	319
Saldo 30. april 2016	9.720	409	9.311	7.684

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 9.401 t.kr. pr. 30. april 2016 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 13.900 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for ethvert mellemværende, som moderselskabet Brøndum Ejendomme Holding ApS har med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Brøndum Ejendomme koncernen. Som helejet dattervirksomhed 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 2016 0 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Brøndum Ejendomme Holding ApS, Falkevej 14, 8800 Viborg, der er hovedaktionær.

Frank Brøndum Holding ApS, der er moderselskab for koncernen i kraft af stemmemajoriteten.

Bestyrelsesformand Frank Brøndum, Sct. Ibs Gade 34A, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i Frank Brøndum Holding ApS.