

Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S

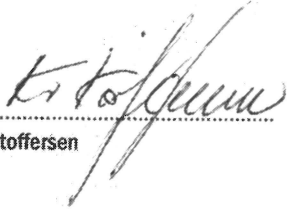
Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 13 64 18 46

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. september 2017

Dirigent:


.....
Kristian Kristoffersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. maj - 30. april	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter 9	

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Ejendomselskabet 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. september 2017
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
Adresse, postnr. by	Sct. Mogensgade 1, 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. Ultimo regnskabsåret er købt ejendommen Elvej 3 i Odense af søsterselskabet Brøndum A/S med henblik på projektudvikling til rækkehuse.

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.

Selskabets ledelse forventer et resultat for 2017/18 på niveau med indeværende års resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	147	-43
	Administrationsomkostninger	-311	-229
		-164	-272
2	Værdiregulering ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	655	2.247
	Resultat af primær drift	491	1.975
3	Finansielle indtægter	353	432
4	Finansielle omkostninger	-323	-371
	Resultat før skat	521	2.036
5	Skat af årets resultat	-105	-441
	Årets resultat	416	1.595
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-2.584	1.595
	Foreslået udbytte	3.000	0
		416	1.595

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	16.600	13.900
	Anlægsaktiver i alt	16.600	13.900
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Sambeskætningsbidrag	20	3
	Andre tilgodehavender	29	22
		49	25
	Likvide beholdninger	7.333	8.711
	Omsætningsaktiver i alt	7.382	8.736
	AKTIVER I ALT	23.982	22.636

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	L.kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
7	Egenkapital		
	Aktiekapital	600	600
	Overført resultat	5.765	8.349
	Foreslået udbytte	3.000	0
	Egenkapital i alt	9.365	8.949
	Hensatte forpligtelser		
5	Udskudt skat	2.171	2.049
	Hensatte forpligtelser i alt	2.171	2.049
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Prioritetsgæld	9.740	8.992
9	Finansielle sikringsinstrumenter	1.728	1.882
	Indskud fra lejere	300	319
		11.768	11.193
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	507	409
	Gæld til tilknyttede virksomheder	44	36
	Sambeskatningsbidrag	0	0
	Anden gæld	127	0
		678	445
	Gældsforpligtelser i alt	12.446	11.638
	PASSIVER I ALT	23.982	22.636

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 11 Ejerforhold

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	600	6.754	0	7.354
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.595	0	1.595
Egenkapital 1. maj 2016	600	8.349	0	8.949
Udloddet udbytte		0		0
Overført, jf. resultatdisponering		-2.584	3.000	416
Egenkapital 30. april 2017	600	5.765	3.000	9.365

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, bortset fra indregning af dagsværdien af renteswaps, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

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

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

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

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

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

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 finansielle sikringsinstrumenter.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Administrationsomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendomme indgår i regnskabsposten.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Administrationselskabet for sambeskatningen 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

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.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 10,7 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 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.

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.

t.kr.	2016/17	2015/16
2 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser		
Værdiregulering af ejendomme	500	2.000
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	155	247
	<u>655</u>	<u>2.247</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.		2016/17	2015/16
3	Finansielle indtægter		
	Renter tilknyttet virksomhed	0	0
	Kursregulering, lån	0	93
	Øvrige renteindtægter	353	339
		<u>353</u>	<u>432</u>
4	Finansielle omkostninger		
	Renter prioritetsgæld	69	116
	Swap-renter	239	240
	Kursregulering af prioritetsgæld	12	0
	Øvrige renteudgifter	3	15
		<u>323</u>	<u>371</u>
5	Skat af årets resultat		
	Årets sambeskatningsbidrag	-20	-3
	Regulering af udskudt skat primo	-3	0
	Årets regulering af udskudt skat	128	444
		<u>105</u>	<u>441</u>
	Udskudt skat		
	Hensat 1. maj	2.049	1.605
	Regulering af udskudt skat primo inkl. overført til sambeskatningsbidrag	-3	0
	Regulering af udskudt skat primo, overført til sambeskatningsbidrag	-3	0
	Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse	128	444
	Hensat 30. april	<u>2.171</u>	<u>2.049</u>
6	Materielle anlægsaktiver		Investerings-
	t.kr.		ejendomme
	Kostpris 1. maj 2016		3.665
	Årets tilgang		2.200
	Kostpris 30. april 2017		<u>5.865</u>
	Værdiregulering 1. maj 2016		10.235
	Årets regulering		500
	Værdiregulering 30. april 2017		<u>10.735</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017		<u>16.600</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af 18 ejerlejligheder i Viborg og 1 tidligere domicil ejendom i Odense, der påtænkes ændret til 8 rækkehuse. I gennemsnit er 95 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2017.

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

7 Aktiekapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 600 t.kr. de seneste 5 år. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristet gæld

	Gæld i alt 30/4 2017	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	10.247	507	9.740	7.707
Indskud fra lejere	300	0	300	300
Saldo 30. april 2017	10.547	507	10.040	8.007

9 Finansielle sikringsinstrumenter

Som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner anvender selskabet en renteswap som sikringsinstrument, hvormed variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Selskabet har pr. 30. april 2017 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 5.851 t.kr.

De indgåede renteswaps udløber i 2035 og har en gennemsnitlig rente på 4,15 % p.a.

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 10.247 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 4.396 t.kr. er og primært variable forrentet gæld med løbetid på 3-10 år.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 10.247 t.kr. pr. 30. april 2017 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 16.600 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 2017 0 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

11 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, Nytorvgade 8, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i Frank Brøndum Holding ApS.