

Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 13 64 18 46

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2018

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 2017 – 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. september 2018

Direktion:



Frank Brøndum

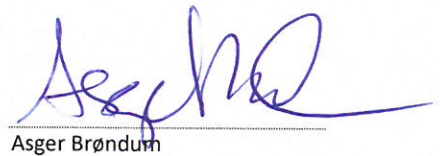
Bestyrelse:



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	72 11 79 90
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. Endvidere købte selskabet sidste regnskabsår ejendommen Elvej 3 i Odense af søsterselskabet Brøndum A/S. Bygningen er nu nedrevet, og der planlægges opført 8 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 2018/19 på niveau med indeværende års resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2017/18.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	469	147
	Administrationsomkostninger	-236	-311
		233	-164
2	Værdiregulering ejendomme	500	500
	Resultat af primær drift	733	336
3	Finansielle indtægter	377	508
4	Finansielle omkostninger	-309	-323
	Resultat før skat	801	521
5	Skat af årets resultat	-170	-105
	Årets resultat	631	416
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	631	-2.584
	Foreslået udbytte	0	3.000
		631	416

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	18.256	16.600
	Anlægsaktiver i alt	18.256	16.600
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Sambeskatingsbidrag	7	20
	Andre tilgodehavender	33	29
		40	49
	Likvide beholdninger	2.728	7.333
	Omsætningsaktiver i alt	2.768	7.382
	AKTIVER I ALT	21.024	23.982

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
7	Egenkapital		
	Aktiekapital	600	600
	Overført resultat	6.396	5.765
	Foreslået udbytte	0	3.000
	Egenkapital i alt	6.996	9.365
	Hensatte forpligtelser		
5	Udskudt skat	2.348	2.171
	Hensatte forpligtelser i alt	2.348	2.171
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Prioritetsgæld	9.232	9.740
9	Finansielle sikringsinstrumenter	1.544	1.728
	Indskud fra lejere	312	300
		11.088	11.768
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	508	507
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1	44
	Sambeskatningsbidrag	0	0
	Anden gæld	83	127
		592	678
	Gældsforpligtelser i alt	11.680	12.446
	PASSIVER I ALT	21.024	23.982

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11 Ejerforhold

Årsregnskab 1. maj – 30. april**Egenkapitalopgørelse**

t.kr.	Aktie-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	600	8.349	0	8.949
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	-2.584	3.000	416
Egenkapital 1. maj 2017	600	5.765	3.000	9.365
Udloddet udbytte	0	0	-3.000	-3.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	631	0	631
Egenkapital 30. april 2018	600	6.396	0	6.996

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S for 2017/18 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.

Årsrapporten er 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

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.

Endvidere indgår dagsværdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter (renteswaps). Alle sammenligningstal i årsrapporten er i den forbindelse tilpasset.

Skat af årets resultat

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

Administrationsselskabet 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 + refusionsaldi
- 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 13,5 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 nettorealisationsværdi.

t.kr.	2017/18	2016/17
2 Værdiregulering af ejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	500	500
	500	500

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.	2017/18	2016/17
3 Finansielle indtægter		
Dagværdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	183	155
Kursregulering, lån	0	0
Øvrige renteindtægter	194	353
	<u>377</u>	<u>508</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld	75	69
Swap-renter	229	239
Kursregulering af prioritetsgæld	0	12
Øvrige renteudgifter	5	3
	<u>309</u>	<u>323</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	-7	-20
Regulering af udskudt skat primo	0	-3
Årets regulering af udskudt skat	177	128
	<u>170</u>	<u>105</u>
Udskudt skat		
Hensat 1. maj	2.171	2.049
Regulering af udskudt skat primo inkl. overført til sambeskatningsbidrag	0	-3
Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse	177	128
Hensat 30. april	<u>2.348</u>	<u>2.171</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Investe- ringsejen- domme
Kostpris 1. maj 2017		<u>5.865</u>
Årets tilgang		<u>1.156</u>
Kostpris 30. april 2018		<u>7.021</u>
Værdiregulering 1. maj 2017		10.735
Årets regulering		500
Værdiregulering 30. april 2018		<u>11.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018		<u>18.256</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investerings ejendomme består af 18 ejerlejligheder i Viborg og 1 tidligere domicilejendom i Odense, der er under ombygning til 8 rækkehuse. I gennemsnit er 95 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2018.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2016/17.

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 2018	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	9.740	508	9.232	7.194
Indskud fra lejere	312	0	312	312
Saldo 30. april 2018	10.052	508	9.544	7.506

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 2018 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 5.591 t.kr.

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

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 9.740 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 4.149 t.kr. er og primært variable forrentet gæld med løbetid på 2-3 år.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 9.740 t.kr. pr. 30. april 2018 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 18.256 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 2018 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, Sct. Mogensgade 1, 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.