

Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 13 64 18 46

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2021

Dirigent:

T/B

.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021	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 2020 - 30. april 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. september 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 21. september 2021
EY 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 2020 - 30. april 2021
Bestyrelse	Frank Brøndum, formand Inger Lise Brøndum Asger Brøndum
Direktion	Frank Brøndum, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 393 t.kr. mod et underskud på 628 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på 6.804 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 2020 - 30. april 2021

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	881	451
	Administrationsomkostninger	-369	-115
	Resultat af primær drift	512	336
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	96	-691
	Resultat før finansielle poster	608	-355
3	Finansielle indtægter	360	1
4	Finansielle omkostninger	-473	-462
	Resultat før skat	495	-816
5	Skat af årets resultat	-102	188
	Årets resultat	393	-628
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	393	-628
		393	-628

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Balance

Note	t.kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	35.200	34.500
		<u>35.200</u>	<u>34.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.200</u>	<u>34.500</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	51	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	51
	Andre tilgodehavender	40	18
	Periodeafgrænsningsposter	19	11
		<u>127</u>	<u>80</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>127</u>	<u>80</u>
	AKTIVER I ALT	<u>35.327</u>	<u>34.580</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	600	600
	Overført resultat	6.204	5.811
	Egenkapital i alt	<u>6.804</u>	<u>6.411</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.320	2.219
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.320</u>	<u>2.219</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.581	8.185
	Deposita	646	341
	Anden gæld	1.499	1.859
		<u>20.726</u>	<u>10.385</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	518	516
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	291
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.687	14.611
	Anden gæld	272	147
		<u>5.477</u>	<u>15.565</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.203</u>	<u>25.950</u>
	PASSIVER I ALT	<u>35.327</u>	<u>34.580</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2019	600	6.439	7.039
Overført via resultatdisponering	0	-628	-628
Egenkapital 1. maj 2020	600	5.811	6.411
Overført via resultatdisponering	0	393	393
Egenkapital 30. april 2021	<u>600</u>	<u>6.204</u>	<u>6.804</u>

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 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.

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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

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.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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. 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 nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	96	-691
		96	-691
		96	-691
	t.kr.	2020/21	2019/20
3	Finansielle indtægter Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0 360	1 0
		360	1
		360	1
4	Finansielle omkostninger Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter Andre finansielle omkostninger	1 0 472	54 149 259
		473	462
		473	462
5	Skat af årets resultat Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Årets regulering af udskudt skat	0 102	-12 -176
		102	-188
		102	-188
6	Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
	t.kr.		Investerings- ejendomme
	Kostpris 1. maj 2020		23.756
	Tilgange		604
	Kostpris 30. april 2021		24.360
	Opskrivninger 1. maj 2020		10.744
	Årets værdireguleringer		96
	Opskrivninger 30. april 2021		10.840
	Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021		35.200

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note12.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

7 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 8 rækkehuse i Odense.

t.kr.	2020/21	2019/20
Afkastkrav i %, Viborg	5,25	5,25
Afkastkrav i %, Odense	4,00	4,25

8 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.099	518	18.581	16.827
Deposita	646	0	646	646
Anden gæld	1.499	0	1.499	1.499
	<u>21.244</u>	<u>518</u>	<u>20.726</u>	<u>18.972</u>

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

9 Afledte finansielle instrumenter

Renterisici

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

Renterisici

t.kr.	2020/21				
	Modtagende rente	Betalende rente	Beregnings- mæssig hoved- stol	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	CIBOR6M	Fast 4,15 %	5.091	-1.499	år 14

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

10 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 19.408 t.kr. pr. 30. april 2021 er der givet pant i investeringsejendomme/grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 35.200 t.kr. pr. 30. april 2021.

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

13 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Brøndum Family Invest ApS	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg	Cvr.dk