

# Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 13 64 18 46

## Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2020

Dirigent:

  
.....  
Rune Taul Bjerre





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	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 2019 - 30. april 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. september 2020

Direktion:



Frank Brøndum  
direktør

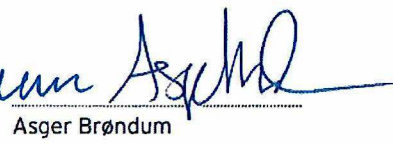
Bestyrelse:



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 2019 - 30. april 2020 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 25. september 2020  
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 2019 - 30. april 2020
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 2019/20 udviser et underskud på 628 t.kr. mod et overskud på 43 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på 6.411 t.kr. Årets resultat anses for utilfredsstillende, hvilket primært henføres til dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2019/20	2018/19
	<b>Bruttofortjeneste</b>	451	445
	Administrationsomkostninger	-115	-187
	<b>Resultat af primær drift</b>	336	258
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-691	200
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-355	458
2	Finansielle indtægter	1	33
3	Finansielle omkostninger	-462	-441
	<b>Resultat før skat</b>	-816	50
4	Skat af årets resultat	188	-7
	<b>Årets resultat</b>	<b>-628</b>	<b>43</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-628	43
		<b>-628</b>	<b>43</b>

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	t.kr.	2019/20	2018/19
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	34.500	20.955
		<u>34.500</u>	<u>20.955</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>34.500</u>	<u>20.955</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	339
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	51	39
	Andre tilgodehavender	18	44
	Periodeafgrænsningsposter	11	19
		<u>80</u>	<u>443</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>80</u>	<u>443</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>34.580</u>	<u>21.398</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	600	600
	Overført resultat	5.811	6.439
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.411</u>	<u>7.039</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.219	2.394
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>2.219</u>	<u>2.394</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.185	8.704
	Deposita	341	340
	Anden gæld	1.859	1.710
		<u>10.385</u>	<u>10.754</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	516	523
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	291	505
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.611	17
	Anden gæld	147	166
		<u>15.565</u>	<u>1.211</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>25.950</u>	<u>11.965</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>34.580</u>	<u>21.398</u>

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



## Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	600	6.439	7.039
Overført via resultatdisponering	0	-628	-628
Egenkapital 30. april 2020	600	5.811	6.411



## Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 9/11 1989 A/S for 2019/20 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 2019 - 30. april 2020

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

##### 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 salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

## Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

### 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 acontoskatte.

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.

## Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

### Noter

t.kr.	2019/20	2018/19
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1	33
	<u>1</u>	<u>33</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	54	0
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	149	166
Andre finansielle omkostninger	259	275
	<u>462</u>	<u>441</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-12	-39
Årets regulering af udskudt skat	-176	43
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	3
	<u>-188</u>	<u>7</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. maj 2019		9.520
Tilgange		14.236
Kostpris 30. april 2020		<u>23.756</u>
Opskrivninger 1. maj 2019		11.435
Årets værdireguleringer		-691
Opskrivninger 30. april 2020		<u>10.744</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>		<u><u>34.500</u></u>

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 8 rækkehuse i Odense.

t.kr.	2019/20	2018/19
Afkastkrav i %, Viborg	5,25	5,25
Afkastkrav i %, Odense	4,25	4,00

## Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.701	516	8.185	6.137
Deposita	341	0	341	341
Anden gæld	1.859	0	1.859	1.859
	<u>10.901</u>	<u>516</u>	<u>10.385</u>	<u>8.337</u>

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 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.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.701 t.kr. pr. 30. april 2020 er der givet pant i investeringsejendomme/grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 34.500 t.kr. pr. 30. april 2020.

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.

#### 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	2019/20		
			Beregnings- mæssig hoved- stol	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	CIBOR6M	Fast 4,15 %	5.091	-1.859	år 15



## Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

### Noter

#### 12 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