

Ny Østergade 7 ApS

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 26 27 67 21

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	

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018 for Ny Østergade 7 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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

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

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ny Østergade 7 ApS
Adresse, postnr. by	Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	26 27 67 21
Stiftet	10. oktober 2001
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj - 30. april
Telefon	86 62 36 66
Direktion	Frank Brøndum

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og administrere ejendommen Ny Østergade 7, København.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er i 2017/18 værdireguleret til markedsværdi.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et resultat for det kommende år på samme niveau.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	4.451	4.502
	Administrationsomkostninger	-28	-315
		4.423	4.187
2	Værdiregulering ejendomme	2.000	11.625
	Resultat af primær drift	6.423	15.812
	Finansielle indtægter	1.369	1.091
3	Finansielle omkostninger	-2.311	-2.301
	Resultat før skat	5.481	14.602
4	Skat af årets resultat	-1.206	-3.211
	Årets resultat	4.275	11.391
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	4.275	3.391
	Foreslået udbytte	0	8.000
		4.275	11.391

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Immaterielle anlægsaktiver		
5	Goodwill	0	129
		<u>0</u>	<u>129</u>
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	146.000	144.000
		<u>146.000</u>	<u>144.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>146.000</u>	<u>144.129</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Sambeskatningsbidrag	96	0
	Andre tilgodehavender	820	608
	Periodeafgrænsningsposter	0	162
		<u>916</u>	<u>770</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.934</u>	<u>4</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.850</u>	<u>774</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>160.850</u></u>	<u><u>144.903</u></u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
6	Egenkapital		
	Anpartskapital	125	125
	Overført resultat	49.633	45.358
	Hensat udbytte	0	8.000
	Egenkapital i alt	49.758	53.483
	Hensatte forpligtelser		
4	Udskudt skat	16.280	14.978
	Hensatte forpligtelser i alt	16.280	14.978
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Realkreditinstitut	81.314	56.206
8	Finansielle sikringsinstrumenter	8.290	9.395
	Deposita	2.107	2.054
		91.711	67.655
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristet gæld, der forfalder næste år	1.713	480
	Kreditinstitutter	0	7.104
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20	40
	Anden gæld	1.000	795
	Periodeafgrænsningsposter	368	368
		3.101	8.787
	Gældsforpligtelser i alt	94.812	76.442
	PASSIVER I ALT	160.850	144.903

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 10 Ejerforhold

Årsregnskab 1. maj – 30. maj

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	125	41.967	0	42.092
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	3.391	8.000	11.391
Egenkapital 1. maj 2017	125	45.358	8.000	53.483
Udloddet udbytte	0	0	-8.000	-8.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	4.275	0	4.275
Egenkapital 30. april 2018	125	49.633	0	49.758

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ny Østergade 7 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.

Resultatopgørelse

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.

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.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugsperiode, som udgør maksimalt 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

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

Målingen af ejendommens 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 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)

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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.	2017/18	2016/17
2 Værdiregulering af ejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	2.000	11.625
	<u>2.000</u>	<u>11.625</u>

3 Finansielle indtægter og omkostninger

Der indgår finansielle indtægter fra mellemregning med moderselskab på 87 t.kr. i 2017/18 mod 0 t.kr. i 2016/17.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

t.kr.	2017/18	2016/17
4 Skat af årets resultat		
Der specificeres således:		
Årets sambeskatningsbidrag	-96	0
Resultatført regulering af udskudt skat	1.302	3.212
	<u>1.206</u>	<u>3.211</u>
Udskudt skat		
Hensat 1. maj	14.978	11.767
Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse	1.302	3.212
Hensat 30. april	<u>16.280</u>	<u>14.978</u>
5 Immaterielle og materielle anlægsaktiver		
	Goodwill	Ejendomme
Kostpris 1. maj 2017	900	77.646
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. april 2018	<u>900</u>	<u>77.646</u>
Afskrivning/værdiregulering. 1. maj 2017	771	66.354
Årets afskrivning/værdiregulering	129	2.000
Afskrivning/værdireguleringer 30. april 2018	<u>900</u>	<u>68.354</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u>0</u>	<u>146.000</u>

Investeringsjendomme består af ejendommen Ny Østergade 7 i København. Den indeholder 3 butiksejemål, 4 kontorlejemål og 2 boliglejemål. I gennemsnit er 100 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2018.

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

6 Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 125 t.kr. de seneste 5 år. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2018	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	83.027	1.713	81.314	75.032
Indskud fra lejere	2.107	0	2.107	2.107
Saldo 30. april 2018	<u>85.134</u>	<u>1.713</u>	<u>83.421</u>	<u>77.139</u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

8 Finansielle sikringsinstrumenter 6

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 31.576 t.kr.

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

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 83.027 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 23.866 t.kr. er og primært variable forrentet gæld med løbetid på 3-10 år.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 83.027 t.kr. pr. 30. april 2018 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 146.000 t.kr.

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

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS, Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

Der ejes 100 % af:

Brøndum Ejendomme Holding ApS, Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg.

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

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