

Ny Østergade 7 ApS


CVR-nr. 26 27 67 21

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. september 2016

Dirigent:


.....
Kristian Kristoffersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. maj – 30. april	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. september 2016

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	Falkevej 14, 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 2015/16 værdireguleret til markedsværdi.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2015/16.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ny Østergade 7 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

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

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 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.

Brøndum Ejendomme Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og 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.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Selskabets ejendom er målt med en afkastprocent på 4-5 %.

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.

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 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.

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.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	4.407	4.407
	Administrationsomkostninger	-59	-140
		<hr/>	<hr/>
		4.348	4.267
1	Værdiregulering ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	4.373	12.903
		<hr/>	<hr/>
	Resultat af primær drift	8.721	17.170
	Finansielle indtægter	125	86
2	Finansielle omkostninger	-2.413	-2.662
		<hr/>	<hr/>
	Resultat før skat	6.433	14.594
3	Skat af årets resultat	-1.415	-3.196
		<hr/>	<hr/>
	Årets resultat	5.018	11.398
		<hr/>	<hr/>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	5.018	11.398
		<hr/>	<hr/>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Immaterielle anlægsaktiver		
4	Goodwill	257	385
		<u>257</u>	<u>385</u>
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	131.500	128.750
		<u>131.500</u>	<u>128.750</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>131.757</u>	<u>129.135</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Sambeskætningsbidrag	0	222
	Tilgode hos tilknyttede selskaber	236	2.487
	Andre tilgodehavender	857	1.069
	Periodeafgrænsningsposter	0	0
		<u>1.093</u>	<u>3.778</u>
	Likvide beholdninger	<u>501</u>	<u>508</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.594</u>	<u>4.286</u>
	AKTIVER I ALT	<u>133.351</u>	<u>133.421</u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
5	Egenkapital		
	Anpartskapital	125	125
	Overført resultat	41.967	36.949
	Egenkapital i alt	42.092	37.074
	Hensatte forpligtelser		
3	Udskudt skat	11.767	10.353
	Hensatte forpligtelser i alt	11.767	10.353
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Realkreditinstitut	56.741	57.327
	Deposita	2.096	1.981
		58.837	59.308
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristet gæld, der forfalder næste år	476	482
	Banker	8.456	12.891
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
	Anden gæld	914	926
	Periodeafgrænsningsposter	378	333
	Finansielle sikringsinstrumenter	10.431	12.054
		20.655	26.686
	Gældsforpligtelser i alt	79.492	85.994
	PASSIVER I ALT	133.351	133.421
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Ejerforhold		

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

t.kr.	2015/16	2014/15	
1 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser			
Værdiregulering af ejendomme	2.750	17.150	
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	1.623	-4.247	
	<u>4.373</u>	<u>12.903</u>	
2 Finansielle indtægter og omkostninger			
Der indgår finansielle indtægter til moderselskab på 0 t.kr. i 2015/16 mod finansielle omkostninger på 86 t.kr. i 2014/15.			
3 Skat af årets resultat			
der specificeres således:			
Årets sambeskatningsbidrag	0	-222	
Regulering af udskudt skat primo pga. lavere skattesats	0	0	
Resultatført regulering af udskudt skat	1.415	3.418	
	<u>1.415</u>	<u>3.196</u>	
Udskudt skat			
Hensat 1. maj	10.353	6.934	
Korrektion primo	-1	1	
Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse	1.415	3.418	
Hensat 30. april	<u>11.767</u>	<u>10.353</u>	
4 Immaterielle og materielle anlægsaktiver			
	Goodwill	Ejendomme	
Kostpris 1. maj 2015	900	76.771	
Årets tilgang	0	0	
Kostpris 30. april 2016	900	76.771	
Afskrivning / værdiregulering. 1. maj 2015	515	51.979	
Årets afskrivning / værdiregulering	128	2.750	
Afskrivning / værdireguleringer 30. april 2016	643	54.729	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>257</u>	<u>131.500</u>	
5 Egenkapital			
t.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	125	36.949	37.074
Årets resultat		5.018	5.018
Egenkapital 30. april 2016	<u>125</u>	<u>41.967</u>	<u>42.092</u>

Der har ikke været bevægelser på egenkapitalen de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2016	Afdrag næste år	Langfri- sted del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	57.217	476	56.741	55.097
Indskud fra lejere	2.096	0	2.096	2.096
Saldo 30. april 2016	59.313	476	58.837	57.193

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 57.217 t.kr. pr. 30. april 2016 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 131.500 t.kr.

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

8 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, Falkevej 14, 8800 Viborg

Der ejes 100 % af:

Brøndum Ejendomme Holding ApS, Falkevej 14, 8800 Viborg.

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

Frank Brøndum, Sct. Ibs Gade 34A, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i Frank Brøndum Holding ApS.