

Ny Østergade 7 ApS

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 26 27 67 21

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. september 2017

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

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. september 2017

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, 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 2016/17.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	4.502	4.407
	Administrationsomkostninger	-315	-59
		4.187	4.348
2	Værdiregulering ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	12.661	4.373
	Resultat af primær drift	16.848	8.721
	Finansielle indtægter	55	125
3	Finansielle omkostninger	-2.301	-2.413
	Resultat før skat	14.602	6.433
4	Skat af årets resultat	-3.211	-1.415
	Årets resultat	11.391	5.018
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.391	5.018
	Foreslået udbytte	8.000	0
		11.391	5.018

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	l.kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Immaterielle anlægsaktiver		
5	Goodwill	129	257
		<u>129</u>	<u>257</u>
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	144.000	131.500
		<u>144.000</u>	<u>131.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>144.129</u>	<u>131.757</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Sambeskatningsbidrag	0	0
	Tilgode hos tilknyttede selskaber	0	236
	Andre tilgodehavender	608	857
	Periodeafgrænsningsposter	162	0
		<u>770</u>	<u>1.093</u>
	Likvide beholdninger	<u>4</u>	<u>501</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>774</u>	<u>1.594</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>144.903</u></u>	<u><u>133.351</u></u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
6	Egenkapital		
	Anpartskapital	125	125
	Overført resultat	45.358	41.967
	Hensat udbytte	8.000	0
	Egenkapital i alt	53.483	42.092
	Hensatte forpligtelser		
4	Udskudt skat	14.978	11.767
	Hensatte forpligtelser i alt	14.978	11.767
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Realkreditinstitut	56.206	56.741
8	Finansielle sikringsinstrumenter	9.395	10.431
	Deposita	2.054	2.096
		67.655	69.268
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på langfristet gæld, der forfalder næste år	480	476
	Banker	7.104	8.456
	Gæld til tilknyttede virksomheder	40	0
	Anden gæld	795	914
	Periodeafgrænsningsposter	368	378
		8.787	10.224
	Gældsforpligtelser i alt	76.442	79.492
	PASSIVER I ALT	144.903	133.351

- 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 2015	125	36.949	0	37.074
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	5.018	0	5.018
Egenkapital 1. maj 2016	125	41.967	0	42.092
Udloddet udbytte				0
Overført, jf. resultatdisponering		3.391	8.000	11.391
Egenkapital 30. april 2017	125	3.391	8.000	53.483

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ny Østergade 7 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver
2. Gæld vedrørende investeringsejendomme.

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Punkt 2: Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015/16.

Ingen af ovenstående ændringer har nogen væsentlig beløbsmæssig effekt for resultatopgørelse, balancen eller egenkapital for 2016/17 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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 kontorromkostninger, afskrivninger samt koncernomkostninger til fælles ledelse.

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser

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.

Skat af årets resultat

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

Administrationselskabet 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 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 + 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 salgsmkostninger 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 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 nettorealisationværdi.

t.kr.	2016/17	2015/16
2 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser		
Værdiregulering af ejendomme	11.625	2.750
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	1.036	1.623
	<u>12.661</u>	<u>4.373</u>

3 Finansielle indtægter og omkostninger

Der indgår finansielle indtægter til moderselskab på 0 t.kr. i 2016/17 mod finansielle omkostninger på 0 t.kr. i 2015/16.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

t.kr.	2016/17	2015/16
4 Skat af årets resultat		
Der specificeres således:		
Årets sambeskatningsbidrag	0	0
Regulering af udskudt skat primo	-1	0
Resultatført regulering af udskudt skat	3.212	1.415
	3.211	1.415
Udskudt skat		
Hensat 1. maj	11.767	10.353
Korrektion primo	-1	-1
Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse	3.212	1.415
Hensat 30. april	14.978	11.767
5 Immaterielle og materielle anlægsaktiver		
	Goodwill	Ejendomme
Kostpris 1. maj 2016	900	76.771
Årets tilgang	0	875
Kostpris 30. april 2017	900	77.646
Afskrivning / værdiregulering 1. maj 2016	643	54.729
Årets afskrivning / værdiregulering	128	11.625
Afskrivning / værdiregulering 30. april 2017	771	66.354
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	129	Udefineret bogmærke, NDRIFTS MA

Investerings ejendomme 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 2017.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2015/16.

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 2017	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	56.686	480	56.206	54.599
Indskud fra lejere	2.054	0	2.054	2.054
Saldo 30. april 2017	58.740	480	58.260	56.653

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

8 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 2017 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 34.092 t.kr.

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

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 56.686 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 22.594 t.kr. er og primært variable forrentet gæld med løbetid på 3-10 år.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 56.686 t.kr. pr. 30. april 2017 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 144.000 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, 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.