

Ny Østergade 7 ApS

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 26 27 67 21

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2019

Dirigent:



.....
Rune Taul Bjerre





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ny Østergade 7 ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision for 2019/20 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. september 2019

Direktion:



Frank Brøndum
direktør

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 Ny Østergade 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ny Østergade 7 ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets 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 dit 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, du 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 26. september 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ny Østergade 7 ApS
Adresse, postnr., by	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	26 27 67 21
Stiftet	10. oktober 2001
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj 2018 - 30. april 2019
Direktion	Frank Brøndum, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 4.168 t.kr. mod et overskud på 4.275 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på 53.926 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 2018 - 30. april 2019

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	5.212	4.450
	Administrationsomkostninger	-114	-26
	Resultat af primær drift	5.098	4.424
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.100	2.000
	Resultat før finansielle poster	8.198	6.424
2	Finansielle indtægter	237	1.368
3	Finansielle omkostninger	-3.091	-2.311
	Resultat før skat	5.344	5.481
4	Skat af årets resultat	-1.176	-1.206
	Årets resultat	4.168	4.275
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	4.168	4.275

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Balance

Note	t.kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	149.100	146.000
		<u>149.100</u>	<u>146.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>149.100</u>	<u>146.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	126	260
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.035	13.932
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	128	96
	Andre tilgodehavender	51	560
		<u>16.340</u>	<u>14.848</u>
	Likvide beholdninger	<u>2</u>	<u>2</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.342</u>	<u>14.850</u>
	AKTIVER I ALT	<u>165.442</u>	<u>160.850</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125	125
	Overført resultat	53.801	49.633
	Egenkapital i alt	<u>53.926</u>	<u>49.758</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	17.585	16.281
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>17.585</u>	<u>16.281</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	79.575	81.314
	Deposita	2.166	2.107
	Anden gæld	9.070	8.290
		<u>90.811</u>	<u>91.711</u>
7	Kortfristede gældsforpligtelser	1.756	1.713
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19	26
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	966	974
	Anden gæld	379	367
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.120</u>	<u>3.100</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>93.931</u>	<u>94.811</u>
	PASSIVER I ALT	<u>165.442</u>	<u>160.850</u>

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

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	125	49.633	49.758
Overført via resultatdisponering	0	4.168	4.168
Egenkapital 30. april 2019	125	53.801	53.926

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ny Østergade 7 ApS for 2018/19 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 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 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 2018 - 30. april 2019

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 administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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
 - r= nettoresultat/driftsresultat til finansiering
 - 5 afkastprocent = kapitalisering af nettoresultat (nettoresultat/afkastprocent (pkt. 5))
 - 6+ refusionssaldi
 - 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

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 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. 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 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

t.kr.	2018/19	2017/18
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	234	264
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	1.105
Andre finansielle indtægter	3	-1
	<u>237</u>	<u>1.368</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	96
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	780	0
Andre finansielle omkostninger	2.311	2.215
	<u>3.091</u>	<u>2.311</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-128	-96
Årets regulering af udskudt skat	1.304	1.302
	<u>1.176</u>	<u>1.206</u>
5 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
t.kr.		<u>77.646</u>
Kostpris 1. maj 2018		<u>77.646</u>
Kostpris 30. april 2019		68.354
Opskrivninger 1. maj 2018		3.100
Årets værdireguleringer		<u>71.454</u>
Opskrivninger 30. april 2019		<u>149.100</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019		<u>149.100</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

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 ejendommen Ny Østergade 7 i København. Den indeholder 3 butiksejendomme, 4 kontorlejemål og 2 boliglejemål.

t.kr.	2018/19	2017/18
Afkastkrav i %	3,75	3,75

7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	81.331	1.756	79.575	72.005
Deposita	2.166	0	2.166	2.166
Anden gæld	9.070	0	9.070	9.070
	<u>92.567</u>	<u>1.756</u>	<u>90.811</u>	<u>83.241</u>

Markedsværdien af finansielle sikringsinstrumenter 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 Frank Brøndum Holding 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 81.331 t.kr. pr. 30. april 2019 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 149.100 t.kr.

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

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

11 Valuta- og renterisici

Renterisici

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

t.kr.	Modtagende rente	Betalende rente	2018/19		
			Beregningsmæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	CIBOR3M	Fast 4,15 %	30.453	9.070	år 16

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Frank Brøndum Holding ApS	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg	Cvr.dk