

# Ny Østergade 7 ApS

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 26 27 67 21

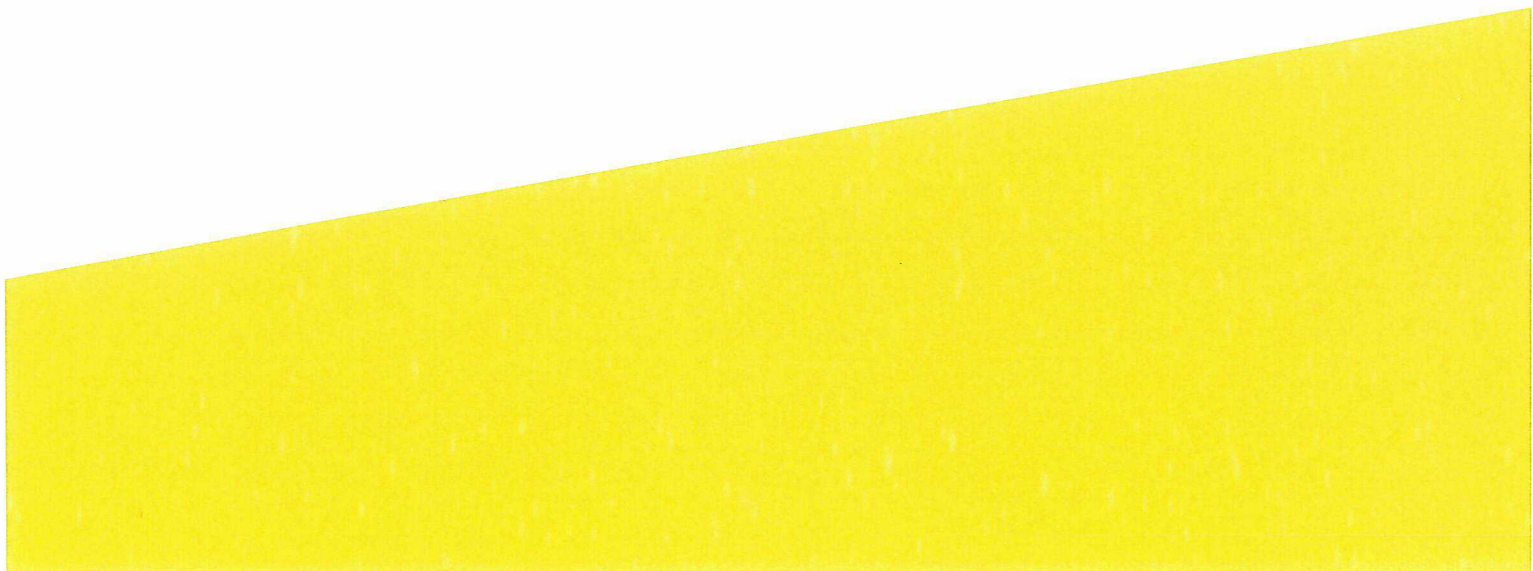
## Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2021

Dirigent:



.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021	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 2020 - 30. april 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. september 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 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 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 21. september 2021  
EY 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 2020 - 30. april 2021
Direktion	Frank Brøndum, direktør
Revisor	EY 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 2020/21 udviser et overskud på 3.548 t.kr. mod et overskud på 1.774 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på 59.248 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 2020 - 30. april 2021

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	4.579	5.776
	Administrationsomkostninger	-125	-141
	Resultat af primær drift	4.454	5.635
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-180	-400
	Resultat før finansielle poster	4.274	5.235
3	Finansielle indtægter	2.113	185
4	Finansielle omkostninger	-1.838	-3.145
	Resultat før skat	4.549	2.275
5	Skat af årets resultat	-1.001	-501
	Årets resultat	3.548	1.774
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.548	1.774
		3.548	1.774

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

## Balance

Note	t.kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	149.000	148.700
		<u>149.000</u>	<u>148.700</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>149.000</u>	<u>148.700</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.144
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.732	16.922
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	136
	Andre tilgodehavender	324	13
		<u>17.056</u>	<u>18.215</u>
	Likvide beholdninger	<u>3</u>	<u>8</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.059</u>	<u>18.223</u>
	AKTIVER I ALT	<u>166.059</u>	<u>166.923</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125	125
	Overført resultat	<u>59.123</u>	<u>55.575</u>
	Egenkapital i alt	<u>59.248</u>	<u>55.700</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	<u>18.688</u>	<u>18.092</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>18.688</u>	<u>18.092</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	76.567	78.388
	Deposita	1.288	2.224
	Anden gæld	7.791	9.671
		<u>85.646</u>	<u>90.283</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.797	1.735
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	61
	Skyldig sambeskatningsbidrag	405	0
	Anden gæld	135	635
	Periodeafgrænsningsposter	96	397
		<u>2.477</u>	<u>2.848</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>88.123</u>	<u>93.131</u>
	PASSIVER I ALT	<u>166.059</u>	<u>166.923</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2019	125	53.801	53.926
Overført via resultatdisponering	0	1.774	1.774
Egenkapital 1. maj 2020	125	55.575	55.700
Overført via resultatdisponering	0	3.548	3.548
Egenkapital 30. april 2021	<u>125</u>	<u>59.123</u>	<u>59.248</u>



## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ny Østergade 7 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

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 kontorumkostninger, afskrivninger samt koncernomkostninger til fælles ledelse.

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

## 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 administrations-selskabet.

## 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+ refusionssaldi
  - 7 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 6 + 7.

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

## 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 2020 - 30. april 2021

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
	Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-180	-400
		<u>-180</u>	<u>-400</u>
	t.kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	233	185
	Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	1.880	0
		<u>2.113</u>	<u>185</u>
4	Finansielle omkostninger		
	Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	600
	Andre finansielle omkostninger	1.838	2.545
		<u>1.838</u>	<u>3.145</u>
5	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	405	-14
	Årets regulering af udskudt skat	596	515
		<u>1.001</u>	<u>501</u>

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

## Noter

## 6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2020	77.646
Tilgange	480
Kostpris 30. april 2021	78.126
Opskrivninger 1. maj 2020	71.054
Årets værdireguleringer	-180
Opskrivninger 30. april 2021	70.874
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021	149.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

## 7 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 butiksljemål, 4 kontorlejemål og 2 boliglejemål.

t.kr.	2020/21	2019/20
Afkastkrav i %	3,50	3,75

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	78.364	1.797	76.567	64.510
Deposita	1.288	0	1.288	0
Anden gæld	7.791	0	7.791	0
	87.443	1.797	85.646	64.510

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

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Noter

#### 9 Afledte finansielle instrumenter

##### Renterisici

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

t.kr.	2020/21				
	Modtagende rente	Betalende rente	Beregningsmæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	CIBOR3M	Fast 4,15 %	27.333	-7.792	år 14

#### 10 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 11 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.

#### 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 78.941 t.kr. pr. 30. april 2021 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 149.000 t.kr.

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.

#### 13 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

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