

Ejendomsinvest JYLLANDSGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 29 81 41 20

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. august 2025.

Betina Hyttel

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsinvest JYLLANDSGADE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 13. august 2025

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest JYLLANDSGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 29 81 41 20
	Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	HYTTEL Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulentydelse i et mindre omfang.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 482 t.kr. mod 501 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 374 t.kr. mod 467 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 425-450 for det kommende regnskabsår. Der forventes en positiv likviditet og en acceptabel gældsafvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	482.439	500.576
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	137.500	246.950
2 Personaleomkostninger	<u>-67.098</u>	<u>-78.216</u>
Driftsresultat	552.841	669.310
Andre finansielle indtægter	6	10
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-73.331</u>	<u>-69.974</u>
Resultat før skat	479.516	599.346
4 Skat af årets resultat	<u>-105.850</u>	<u>-132.040</u>
Årets resultat	<u>373.666</u>	<u>467.306</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	0	467.306
Disponeret fra overført resultat	<u>-126.334</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>373.666</u>	<u>467.306</u>

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>7.450.000</u>	<u>7.250.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.450.000</u>	<u>7.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.450.000</u>	<u>7.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>19.851</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>19.851</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.533</u>	<u>15.419</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.533</u>	<u>35.270</u>
	Aktiver i alt	<u>7.460.533</u>	<u>7.285.270</u>

Balance 30. juni

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.283.865	2.410.199
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Egenkapital i alt	2.908.865	2.535.199
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	740.792	656.150
Hensatte forpligtelser i alt	740.792	656.150
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.046.814	3.102.367
7 Deposita	144.336	140.586
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.191.150	3.242.953
Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.810	35.692
Gæld til tilknyttede virksomheder	437.622	614.510
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	21.208	37.070
Anden gæld	90.086	83.696
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	619.726	850.968
Gældsforpligtelser i alt	3.810.876	4.093.921
Passiver i alt	7.460.533	7.285.270

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital		Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
		Overført resultat		
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	1.942.893	0	2.067.893
Årets overførte overskud eller underskud	0	467.306	0	467.306
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	2.410.199	0	2.535.199
Årets overførte overskud eller underskud	0	-126.334	500.000	373.666
	125.000	2.283.865	500.000	2.908.865

Noter

	2024/25	2023/24
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	137.500	246.950
	137.500	246.950
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	67.098	78.216
	67.098	78.216
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.902	9.048
Andre finansielle omkostninger	60.429	60.926
	73.331	69.974
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	21.208	37.070
Årets regulering af udskudt skat	84.642	94.970
	105.850	132.040
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2024	6.158.165	5.855.114
Tilgang i årets løb	62.500	303.050
Kostpris 30. juni 2025	6.220.665	6.158.164
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	1.091.835	844.886
Årets regulering til dagsværdi	137.500	246.950
Regulering til dagsværdi 30. juni 2025	1.229.335	1.091.836
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	7.450.000	7.250.000

Selskabets investeringsejendomme består af 4 beboelseslejligheder på samlet 382 m² samt 4 erhvervslejemål på 489 m² inkl. kælderarealer. Ejendomme på i alt 871 m² er beliggende i Skørping på stor grund inkl. parkeringspladser.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.450 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 532 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 621 t.kr.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.106.814	3.182.367
Heraf forfalder inden for 1 år	-60.000	-80.000
	3.046.814	3.102.367
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.798.713	2.878.713

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
7. Deposita		
Deposita i alt	144.336	140.586
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>144.336</u>	<u>140.586</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.129 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 7.450 t.kr.

Selskabet har parkeret et afgiftspantebrev på 1.560 t.kr. Afgiftspantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HYTTEL Invest ApS, CVR-nr. 32474209, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 21 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvest JYLLANDSGADE ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest JYLLANDSGADE ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.