

Ejendomsinvest JYLLANDSGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 29 81 41 20

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. august 2022.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 7. august 2022

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest JYLLANDSGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 29 81 41 20
	Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	KROGEN Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 387 t.kr. mod 153 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 458 t.kr. mod 223 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 400-450 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

<u>Note</u>	<u>1/7 2021 - 30/6 2022</u>	<u>1/1 2021 - 30/6 2021</u>
Bruttofortjeneste	387.112	152.547
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	248.556	174.229
Driftsresultat	635.668	326.776
2 Øvrige finansielle omkostninger	-76.206	-40.607
Resultat før skat	559.462	286.169
3 Skat af årets resultat	-101.667	-63.165
Årets resultat	457.795	223.004
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	457.795	223.004
Disponeret i alt	457.795	223.004

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>6.500.000</u>	<u>6.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>6.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>6.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>8.008</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>8.008</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.076</u>	<u>231.138</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.076</u>	<u>239.146</u>
	Aktiver i alt	<u>6.508.076</u>	<u>6.439.146</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.581.942	1.124.147
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	1.706.942	1.249.147
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	479.978	378.311
Hensatte forpligtelser i alt	479.978	378.311
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.253.785	3.329.650
Deposita	135.627	135.066
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.389.412	3.464.716
Kortfristet del af langfristet gæld	80.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.305	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	638.021	1.183.811
Anden gæld	112.418	63.161
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	931.744	1.346.972
Gældsforpligtelser i alt	4.321.156	4.811.688
Passiver i alt	6.508.076	6.439.146

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	901.143	1.026.143
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>223.004</u>	<u>223.004</u>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	1.124.147	1.249.147
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>457.795</u>	<u>457.795</u>
	<u>125.000</u>	<u>1.581.942</u>	<u>1.706.942</u>

Noter

	<u>1/7 2021 - 30/6 2022</u>	<u>1/1 2021 - 30/6 2021</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>248.556</u>	<u>174.229</u>
	<u>248.556</u>	<u>174.229</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.718	8.850
Andre finansielle omkostninger	<u>62.488</u>	<u>31.757</u>
	<u>76.206</u>	<u>40.607</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-8.008
Årets regulering af udskudt skat	<u>101.667</u>	<u>71.173</u>
	<u>101.667</u>	<u>63.165</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	5.803.670	5.777.899
Tilgang i årets løb	<u>51.444</u>	<u>25.771</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>5.855.114</u>	<u>5.803.670</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	396.330	222.101
Årets regulering til dagsværdi	<u>248.556</u>	<u>174.229</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>644.886</u>	<u>396.330</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>6.500.000</u>	<u>6.200.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.357 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 6.500 t.kr.

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

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158, som er administrationsselskab 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 0 t.kr.

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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2021 - 30. juni 2021.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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 indregnes 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.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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 ejendomme”.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 gældsметode 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 nettorealiseringsværdi.

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 balance-dagens 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.

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