

Ejendomsinvest JYLLANDSGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 29 81 41 20

Årsrapport

1. januar - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. august 2021.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 1. august 2021

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulentydelser i et mindre omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 153 t.kr. mod 344 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 223 t.kr. mod 217 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>1/1 - 30/6 2021</u>	<u>1/1 - 31/12 2020</u>
Bruttofortjeneste	152.547	344.298
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	174.229	82.084
Driftsresultat	326.776	426.382
Andre finansielle indtægter	0	2.221
2 Øvrige finansielle omkostninger	-40.607	-191.265
Resultat før skat	286.169	237.338
3 Skat af årets resultat	-63.165	-20.138
Årets resultat	223.004	217.200
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	223.004	217.200
Disponeret i alt	223.004	217.200

Balance

Aktiver		
Note	<u>30/6 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>6.200.000</u>	<u>6.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.200.000</u>	<u>6.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.200.000</u>	<u>6.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	8.008	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>159.025</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.008</u>	<u>159.025</u>
Likvide beholdninger	<u>231.138</u>	<u>23.671</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>239.146</u>	<u>182.696</u>
Aktiver i alt	<u>6.439.146</u>	<u>6.182.696</u>

Balance

Passiver		
Note	30/6 2021	31/12 2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.124.147	901.143
Egenkapital i alt	1.249.147	1.026.143
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	378.311	307.138
Hensatte forpligtelser i alt	378.311	307.138
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.329.650	3.367.621
Deposita	135.066	135.066
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.464.716	3.502.687
Kortfristet del af langfristet gæld	80.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	32.247
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.183.811	1.180.461
Anden gæld	63.161	54.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.346.972	1.346.728
Gældsforpligtelser i alt	4.811.688	4.849.415
Passiver i alt	6.439.146	6.182.696

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	683.943	808.943
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>217.200</u>	<u>217.200</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>
	<u>125.000</u>	<u>1.124.147</u>	<u>1.249.147</u>

Noter

	1/1 - 30/6 2021	1/1 - 31/12 2020
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	174.229	82.084
	174.229	82.084
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.850	5.461
Andre finansielle omkostninger	31.757	185.804
	40.607	191.265
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-8.008	0
Årets regulering af udskudt skat	71.173	20.138
	63.165	20.138
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	5.777.899	5.436.239
Tilgang i årets løb	25.771	341.660
Kostpris 30. juni 2021	5.803.670	5.777.899
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	222.101	140.017
Årets regulering til dagsværdi	174.229	82.084
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	396.330	222.101
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	6.200.000	6.000.000

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.

4. **Investeringsjendomme (fortsat)**

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.434 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 6.200 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 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.

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. januar - 30. juni 2021. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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 ejendommens 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”.

Tilgodehavender

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

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 acon-to skatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 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.

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