

Jydsk Ejendomsportefølje ApS

**Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 13 46 17 91

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. februar 2025

Søren Breiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Jydsk Ejendomsportefølje ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. februar 2025

Direktion

Søren Breiner
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Jydsk Ejendomsportefølje ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jydsk Ejendomsportefølje ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 19. februar 2025

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jydsk Ejendomsportefølje ApS
Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13 46 17 91

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Søren Breiner, direktør

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 445.021, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 9.374.200.

Direktionen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Investeringer

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 4.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		460.539	329.522
Personaleomkostninger	1	-110.027	-110.943
Resultat før finansielle poster		350.512	218.579
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		23.944	67.911
Andre finansielle indtægter	2	230.015	95.842
Andre finansielle omkostninger		-40.688	-41.668
Resultat før skat		563.783	340.664
Skat af årets resultat	3	-118.762	-60.449
Årets resultat		445.021	280.215
Foreslået udbytte		135.000	122.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-47.981	-8.089
Overført resultat		358.002	166.304
		445.021	280.215

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Aktiver			
Investeringssejendomme	4	9.669.836	9.669.836
Materielle anlægsaktiver		9.669.836	9.669.836
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	201.913	249.894
Andre værdipapirer og kapitalandele		516.207	546.559
Finansielle anlægsaktiver		718.120	796.453
Anlægsaktiver i alt		10.387.956	10.466.289
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		222.475	330.872
Andre tilgodehavender		585.730	562.880
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		24.801	40.712
Tilgodehavender		833.006	934.464
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.532.861	27.709
Værdipapirer		1.532.861	27.709
Likvide beholdninger		1.174.766	2.130.875
Omsætningsaktiver i alt		3.540.633	3.093.048
Aktiver i alt		13.928.589	13.559.337

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		71.913	119.894
Overført resultat		9.042.287	8.684.285
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	122.000
Egenkapital		<u>9.374.200</u>	<u>9.051.179</u>
Hensættelse til udskudt skat		990.195	989.163
Hensatte forpligtelser i alt		<u>990.195</u>	<u>989.163</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.100.091	3.100.091
Skyldigt selskabsskat		100.727	52.571
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.200.818</u>	<u>3.152.662</u>
Forudbetalinger		32.224	30.308
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		131.212	93.251
Skyldigt selskabsskat		1.571	30.723
Anden gæld		198.369	212.051
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>363.376</u>	<u>366.333</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.564.194</u>	<u>3.518.995</u>
Passiver i alt		<u>13.928.589</u>	<u>13.559.337</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	119.894	8.684.285	122.000	9.051.179
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	-47.981	358.002	135.000	445.021
Egenkapital 30. september 2024	125.000	71.913	9.042.287	135.000	9.374.200

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gager og lønninger	108.138	109.798
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.889</u>	<u>1.145</u>
	<u>110.027</u>	<u>110.943</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.551	19.575
Andre finansielle indtægter	<u>222.464</u>	<u>76.267</u>
	<u>230.015</u>	<u>95.842</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	117.730	59.417
Årets udskudte skat	<u>1.032</u>	<u>1.032</u>
	<u>118.762</u>	<u>60.449</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. oktober 2023	<u>5.365.121</u>
Kostpris 30. september 2024	<u>5.365.121</u>
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2023	<u>4.304.715</u>
Dagsværdireguleringer 30. september 2024	<u>4.304.715</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	<u><u>9.669.836</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme i Aarhus, Randers og Ebeltoft på i alt 767 m². Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5,21% (30.09.2023: 5,27%) og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.607 kr./m².

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.559 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2023	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
Kostpris 30. september 2024	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2023	119.894	127.983
Årets resultat	20.019	67.911
Udbytte	<u>-68.000</u>	<u>-76.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2024	<u>71.913</u>	<u>119.894</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	<u><u>201.913</u></u>	<u><u>249.894</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
JIKO ApS	Aarhus	100%

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. oktober	30. september	næste år	efter 5 år
	2023	2024		
Gæld til realkreditinstitutter	3.100.091	3.100.091	0	3.100.091
Skyldigt selskabsskat	<u>52.571</u>	<u>100.727</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>3.152.662</u></u>	<u><u>3.200.818</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>3.100.091</u></u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
7 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>9.669.836</u>	<u>9.588.836</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.669.836</u>	<u>9.669.836</u>
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>106.659</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.502.504</u>	<u>0</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør i år 7.021 t.kr. mod 7.021 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jydsk Ejendomsportefølje ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget. Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, kursreguleringer og udbytte fra værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjeningen for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve, der måles til amortiseret kostpris på balancedagen samt børsnoterede værdipapirer der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger (Amortiseret kostpris).

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