

Jydsk Ejendomsportefølje ApS

Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C

CVR-nr. 13 46 17 91

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. februar 2022

Søren Breiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 16. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021 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 16. februar 2022

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

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jydsk Ejendomsportefølje ApS
Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13 46 17 91

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 314.102, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 8.502.780.

Direktionen anser årets resultat som tilfredstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		314.212	471.105
Personaleomkostninger	1	<u>-83.636</u>	<u>-118.777</u>
Resultat før finansielle poster		230.576	352.328
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		67.374	42.484
Andre finansielle indtægter	2	129.096	151.299
Andre finansielle omkostninger		<u>-47.218</u>	<u>-111.205</u>
Resultat før skat		379.828	434.906
Skat af årets resultat	3	<u>-65.726</u>	<u>-86.447</u>
Årets resultat		<u>314.102</u>	<u>348.459</u>
Foreslået udbytte		114.600	113.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		24.374	0
Overført resultat		<u>175.128</u>	<u>235.459</u>
		<u>314.102</u>	<u>348.459</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		9.584.836	9.584.836
Materielle anlægsaktiver	4	9.584.836	9.584.836
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	288.551	224.177
Andre værdipapirer og kapitalandele		599.146	621.891
Finansielle anlægsaktiver		887.697	846.068
Anlægsaktiver i alt		10.472.533	10.430.904
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		932.636	718.046
Andre tilgodehavender		266.503	266.503
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	29.129	29.129
Tilgodehavende skat		39.509	24.030
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		30.986	46.213
Tilgodehavender		1.298.763	1.083.921
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.706	20.553
Værdipapirer		22.706	20.553
Likvide beholdninger		1.099.831	1.168.510
Omsætningsaktiver i alt		2.421.300	2.272.984
Aktiver i alt		12.893.833	12.703.888

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		118.551	94.177
Overført resultat		8.144.629	7.969.501
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.600	113.000
Egenkapital		8.502.780	8.301.678
Hensættelse til udskudt skat		993.500	993.000
Hensatte forpligtelser i alt		993.500	993.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.100.091	3.100.091
Skyldig skat		50.790	20.491
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.150.881	3.120.582
Forudbetalinger		33.752	18.108
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.355	59.721
Anden gæld		207.565	210.799
Kortfristede gældsforpligtelser		246.672	288.628
Gældsforpligtelser i alt		3.397.553	3.409.210
Passiver i alt		12.893.833	12.703.888

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	94.177	7.969.501	113.000	8.301.678
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	24.374	175.128	114.600	314.102
Egenkapital 30. september 2021	125.000	118.551	8.144.629	114.600	8.502.780

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gager og lønninger	83.515	117.709
Andre omkostninger til social sikring	<u>121</u>	<u>1.068</u>
	<u>83.636</u>	<u>118.777</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	48.360	36.727
Andre finansielle indtægter	<u>80.736</u>	<u>114.572</u>
	<u>129.096</u>	<u>151.299</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	67.787	68.508
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.561	-61
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>500</u>	<u>18.000</u>
	<u>65.726</u>	<u>86.447</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me	I alt
Kostpris 1. oktober 2020	<u>5.280.121</u>	<u>5.280.121</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>5.280.121</u>	<u>5.280.121</u>
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2020	<u>4.304.715</u>	<u>4.304.715</u>
Dagsværdireguleringer 30. september 2021	<u>4.304.715</u>	<u>4.304.715</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u><u>9.584.836</u></u>	<u><u>9.584.836</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 5,55% (30.09.2020: 5,86%) og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.497 kr./m².

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.464 t.kr.

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

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2020	130.000	130.000
Tilgang i årets løb	<u>40.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>170.000</u>	<u>130.000</u>
Årets opskrivninger 1. oktober 2020	94.177	173.693
Årets resultat	67.374	42.484
Udbytte	<u>-43.000</u>	<u>-122.000</u>
Årets opskrivninger 30. september 2021	<u>118.551</u>	<u>94.177</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>288.551</u>	<u>224.177</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>29.129</u>	<u>29.129</u>

Tilgodehavendet pr. 30.09.2021 består af tilgodehavende hos direktionsmedlem på 29.129 kr., som er opstået i regnskabsåret 1998/99. Tilgodehavendet er ikke forrentet i overensstemmelse med selskabslovgivningens bestemmelser.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.100.091	3.100.091	0	3.100.091
Skyldig skat	0	50.790	0	0
	<u>3.100.091</u>	<u>3.150.881</u>	<u>0</u>	<u>3.100.091</u>

8 Oplysning om dagsværdi

Investeringsjendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

2020/21
kr.

2019/20
kr.

9.584.836

9.584.836

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

9.584.836

9.584.836

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning som administrationselskab. 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør i år 7.017 t.kr. mod 7.017 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jydsk Ejendomsportefølje ApS for 2020/21 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 2020/21 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.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 nominal værdi.