

Ejendomsinvest KJELLERUPSGADE

ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 30 73 53 15

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. august 2021.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsinvest KJELLERUPSGADE 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. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 15. august 2021

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest KJELLERUPSGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 30 73 53 15
	Stiftet: 10. juli 2007
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 14. regnskabsår
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelser	Nykredit Bank A/S Nordnet AB
Modervirksomhed	Hyttel Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulentytelser i et mindre omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 225.418 kr. mod 77.521 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 175.967 kr. mod 104.184 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget ombygning af investeringsejendom og tomgang som følge heraf.

Selskabet har i december 2019 erhvervet en beboelsesejendom på Kjellerupsgade i Aalborg centrum som er under istandsættelse og reovering. Hele regnskabsåret har været præget af tomgang som følge af den fortsatte ombygning og reovering af investeringsejendom. Først i løbet af det igangværende regnskabsår 2021/22 forventes en normal drift af investeringsejendommen.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 350-400, da der fortsat vil være tomgang, 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	225.418	77.521
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	154.395	211.807
Resultat før finansielle poster	379.813	289.328
2 Øvrige finansielle omkostninger	-153.610	-155.183
Resultat før skat	226.203	134.145
3 Skat af årets resultat	-50.236	-29.961
Årets resultat	175.967	104.184
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	175.967	104.184
Disponeret i alt	175.967	104.184

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	10.300.000	9.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	10.300.000	9.600.000
Anlægsaktiver i alt	10.300.000	9.600.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	51.392	56.518
Andre tilgodehavender	3.198	870
Tilgodehavender i alt	54.590	57.388
Andre værdipapirer og kapitalandele	87.150	96.280
Værdipapirer i alt	87.150	96.280
Likvide beholdninger	153.005	78.923
Omsætningsaktiver i alt	294.745	232.591
Aktiver i alt	10.594.745	9.832.591

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	239.865	63.898
Egenkapital i alt	739.865	563.898
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	188.107	86.479
Hensatte forpligtelser i alt	188.107	86.479
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.914.585	6.902.544
Deposita	61.950	92.160
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.976.535	6.994.704
Kortfristet del af langfristet gæld	80.000	160.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	12.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.055	26.004
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.535.809	1.975.027
Anden gæld	15.374	13.638
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.690.238	2.187.510
Gældsforpligtelser i alt	9.666.773	9.182.214
Passiver i alt	10.594.745	9.832.591

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	500.000	-40.286	459.714
Årets overførte overskud eller underskud	0	104.184	104.184
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	63.898	563.898
Årets overførte overskud eller underskud	0	175.967	175.967
	500.000	239.865	739.865

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	50.000
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>154.395</u>	<u>161.807</u>
	<u>154.395</u>	<u>211.807</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.300	10.256
Andre finansielle omkostninger	<u>131.310</u>	<u>144.927</u>
	<u>153.610</u>	<u>155.183</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat / sambeskatningsbidrag	-51.392	-56.518
Årets regulering af udskudt skat	<u>101.628</u>	<u>86.479</u>
	<u>50.236</u>	<u>29.961</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2020	9.388.193	0
Tilgang i årets løb	<u>545.605</u>	<u>9.388.193</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>9.933.798</u>	<u>9.388.193</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	211.807	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>154.395</u>	<u>211.807</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	<u>366.202</u>	<u>211.807</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>10.300.000</u>	<u>9.600.000</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.

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, 7.053 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 10.300 t.kr.

6. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HYTTEL Invest ApS, CVR-nr. 32474209, 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 KJELLERUPSGADE 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.

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

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 til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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 finansiel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige 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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 KJELLERUPSGADE ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter op stået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.