

Ejendomsinvest KJELLERUPSGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 30 73 53 15

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. august 2025.

Betina Hyttel

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 29. august 2025

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 2024 - 30. juni 2025 18. regnskabsår
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelser	Nykredit Bank A/S Nordnet AB
Modervirksomhed	Hyttel Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 625.302 kr. mod 619.702 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -43.663 kr. mod 235.748 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Moderselskabet HYTTEL Invest ApS har lavet en gældskonvertering på 2 mio. kr. Selskabskapitalen er forhøjet med nom. kr. 500.000 med en overkurs på kr. 1.500.000. Egenkapitalen er herved styrket med kr. 2.000.000 i selskabet.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter i niveauet t.kr. 575-625. 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>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	625.302	619.702
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-204.273	87.723
2 Personaleomkostninger	<u>-42.410</u>	<u>-63.564</u>
Driftsresultat	378.619	643.861
Andre finansielle indtægter	5	15
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-433.624</u>	<u>-341.461</u>
Resultat før skat	-55.000	302.415
4 Skat af årets resultat	<u>11.337</u>	<u>-66.667</u>
Årets resultat	<u>-43.663</u>	<u>235.748</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	235.748
Disponeret fra overført resultat	<u>-43.663</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-43.663</u>	<u>235.748</u>

Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	14.650.000	14.825.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.650.000</u>	<u>14.825.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.650.000</u>	<u>14.825.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>53.535</u>	<u>66.400</u>
	Værdipapirer i alt	<u>53.535</u>	<u>66.400</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.381</u>	<u>21.027</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>62.916</u>	<u>87.427</u>
	Aktiver i alt	<u>14.712.916</u>	<u>14.912.427</u>

Balance 30. juni

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver			
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	500.000
	Overført resultat	2.240.283	783.946
	Egenkapital i alt	3.240.283	1.283.946
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	309.337	331.190
	Hensatte forpligtelser i alt	309.337	331.190
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.715.831	6.753.500
7	Deposita	168.275	166.275
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.884.106	6.919.775
	Kortfristet del af langfristet gæld	45.000	50.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.540	25.958
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.087.329	6.160.239
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	10.516	15.422
	Anden gæld	113.805	125.897
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.279.190	6.377.516
	Gældsforpligtelser i alt	11.163.296	13.297.291
	Passiver i alt	14.712.916	14.912.427
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	0	548.198	1.048.198
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>235.748</u>	<u>235.748</u>
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	0	783.946	1.283.946
Kontant kapitaludvidelse	500.000	1.500.000	0	2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-43.663	-43.663
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>	<u>2.240.283</u>	<u>3.240.283</u>

Noter

	2024/25	2023/24
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-204.273	87.723
	-204.273	87.723
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	42.410	63.564
	42.410	63.564
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	60.017	85.388
Andre finansielle omkostninger	373.607	256.073
	433.624	341.461
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat / sambeskatningsbidrag	10.516	15.422
Årets regulering af udskudt skat	-21.853	51.245
	-11.337	66.667
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2024	14.279.965	13.342.688
Tilgang i årets løb	29.273	937.277
Kostpris 30. juni 2025	14.309.238	14.279.965
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	545.035	457.312
Årets regulering til dagsværdi	-204.273	87.723
Regulering til dagsværdi 30. juni 2025	340.762	545.035
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	14.650.000	14.825.000

Selskabets investeringsejendomme består af 8 boligenheder / lejligheder på i alt 600 m² beliggende i Aalborg centrum og et erhvervslejemål på i alt 110 m².

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.650 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.300 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.606 t.kr.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.760.831	6.803.500
Heraf forfalder inden for 1 år	-45.000	-50.000
	<u>6.715.831</u>	<u>6.753.500</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.444.082</u>	<u>6.489.082</u>

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
7. Deposita		
Deposita i alt	168.275	166.275
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>168.275</u>	<u>166.275</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.761 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 14.650 t.kr.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HYTTEL Invest ApS, CVR-nr. 32474209, som er administrationselskab 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 11 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

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

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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 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.

Personaleomkostninger

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

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.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest KJELLERUPSGADE ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.