

Ejendomsinvest KJELLERUPSGADE

ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 30 73 53 15

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juli 2024.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 15. juli 2024

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 2023 - 30. juni 2024 17. 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 konsulentydelser i et mindre omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 556.138 kr. mod 396.793 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 235.748 kr. mod 208.895 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har igen i år været præget ombygning af investeringsejendom og lidt tomgang som følge heraf.

Selskabet har i 2019 erhvervet en beboelsesejendom på Kjellerupsgade i Aalborg centrum som har været under istandsættelse og renovering. De seneste 3 regnskabsåret har været præget af tomgang som følge af ombygning og renovering. Først i slutningen år 2023 har der været fuld udlejning og normal drift.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter i niveauet t.kr. 550-600. 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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	556.138	396.793
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	87.723	72.056
Resultat før finansielle poster	643.861	468.849
Andre finansielle indtægter	15	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-341.461	-200.285
Resultat før skat	302.415	268.564
3 Skat af årets resultat	-66.667	-59.669
Årets resultat	235.748	208.895
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	235.748	208.895
Disponeret i alt	235.748	208.895

Balance 30. juni

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	14.825.000	13.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.825.000</u>	<u>13.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.825.000</u>	<u>13.800.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	18.497
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>18.497</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	66.400	80.925
Værdipapirer i alt	<u>66.400</u>	<u>80.925</u>
Likvide beholdninger	21.027	15.486
Omsætningsaktiver i alt	<u>87.427</u>	<u>114.908</u>
Aktiver i alt	<u>14.912.427</u>	<u>13.914.908</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	783.946	548.198
Egenkapital i alt	1.283.946	1.048.198
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	331.190	279.945
Hensatte forpligtelser i alt	331.190	279.945
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.753.500	6.778.216
Deposita	166.275	155.325
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.919.775	6.933.541
Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.958	29.185
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.160.239	5.278.865
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	15.422	27.170
Anden gæld	125.897	238.004
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.377.516	5.653.224
Gældsforpligtelser i alt	13.297.291	12.586.765
Passiver i alt	14.912.427	13.914.908

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	339.303	839.303
Årets overførte overskud eller underskud	0	208.895	208.895
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	548.198	1.048.198
Årets overførte overskud eller underskud	0	235.748	235.748
	500.000	783.946	1.283.946

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	87.723	72.056
	87.723	72.056
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	85.388	73.418
Andre finansielle omkostninger	256.073	126.867
	341.461	200.285
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat / sambeskatningsbidrag	15.422	27.170
Årets regulering af udskudt skat	51.245	32.499
	66.667	59.669
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	13.342.688	12.114.744
Tilgang i årets løb	937.277	1.227.944
Kostpris 30. juni 2024	14.279.965	13.342.688
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	457.312	385.256
Årets regulering til dagsværdi	87.723	72.056
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	545.035	457.312
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	14.825.000	13.800.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.861 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 14.825 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 15 t.kr.

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 eksklusivt 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.

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 sambeskatte 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.

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 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 nettorealisation sværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.