

# **Ejendomsinvest LØKKEGADE ApS**

**Krogen 1, 9530 Støvring**

**CVR-nr. 36 94 94 65**

## **Årsrapport**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juli 2021.

---

Betina Hyttel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

## **Ledelsespåtegning**

---

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

**Direktion**

Betina Hyttel

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsinvest LØKKEGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 36 94 94 65
	Stiftet: 1. juli 2015
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Betina Hyttel
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	KROGEN Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten 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 888.301 kr. mod 883.275 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 946.428 kr. mod 962.355 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 850-950 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>888.301</b>	<b>883.275</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	564.197
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.388.301</b>	<b>1.447.472</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-174.287	-213.131
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.214.014</b>	<b>1.234.341</b>
3 Skat af årets resultat	-267.586	-271.986
<b>Årets resultat</b>	<b>946.428</b>	<b>962.355</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	750.000	750.000
Overføres til overført resultat	196.428	212.355
<b>Disponeret i alt</b>	<b>946.428</b>	<b>962.355</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	16.000.000	15.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	16.000.000	15.500.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.000.000</b>	<b>15.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	559	8.191
Tilgodehavender i alt	559	8.191
Likvide beholdninger	225.332	67.445
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>225.891</b>	<b>75.636</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.225.891</b>	<b>15.575.636</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	3.089.937	2.893.509
Foreslået udbytte for regnskabsåret	750.000	750.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.839.937</b>	<b>5.643.509</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.011.352	847.628
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.011.352</b>	<b>847.628</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.473.495	7.837.188
Deposita	89.750	89.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.563.245	7.926.938
Kortfristet del af langfristet gæld	350.000	319.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.900	6.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.302	24.375
Gæld til tilknyttede virksomheder	979.637	618.466
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	103.862	94.138
Anden gæld	304.656	95.132
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.811.357	1.157.561
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.374.602</b>	<b>9.084.499</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.225.891</b>	<b>15.575.636</b>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6 **Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	2.000.000	2.681.154	500.000	5.181.154
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	212.355	750.000	962.355
Egenkapital 1. juli 2020	2.000.000	2.893.509	750.000	5.643.509
Udloddet udbytte	0	0	-750.000	-750.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	196.428	750.000	946.428
	<u>2.000.000</u>	<u>3.089.937</u>	<u>750.000</u>	<u>5.839.937</u>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	500.000	564.197
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>564.197</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.583	7.650
Andre finansielle omkostninger	155.704	205.481
	<b><u>174.287</u></b>	<b><u>213.131</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	103.862	94.138
Årets regulering af udskudt skat	163.724	177.848
	<b><u>267.586</u></b>	<b><u>271.986</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2020	12.811.051	12.625.248
Tilgang i årets løb	0	185.803
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<b><u>12.811.051</u></b>	<b><u>12.811.051</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	2.688.949	2.124.752
Årets regulering til dagsværdi	500.000	564.197
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2021</b>	<b><u>3.188.949</u></b>	<b><u>2.688.949</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u>16.000.000</u></b>	<b><u>15.500.000</u></b>

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, 7.868 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 16.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 700 t.kr. og 703 t.kr. (afgiftspantebrev) er til sikkerhed for moderselskabet / koncernen. Samtlige ejerpantebrev på i alt 1.403 t.kr. giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

#### 6. **Eventualposter**

##### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158, som 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 104 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsinvest LØKKEGADE 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 indtægter og omkostninger vedr. investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 indregnes 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.

#### **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 finansiell 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. 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 nominal 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 acon-to skatter.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest LØKKEGADE ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.