

# Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 29 22 13 75

## Årsrapport

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. september 2025.

---

Betina Hyttel

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
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 JERNBANEGADE 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 12. september 2025

### Direktion

Betina Hyttel

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 29 22 13 75
	Stiftet: 15. oktober 2005
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 20. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Betina Hyttel
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	KROGEN Invest ApS

# Ledelsesberetning

---

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive et ejendomsselskab samt at udføre investeringsvirksomhed med køb og salg af værdipapirer samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 537.704 kr. mod 583.315 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 561.121 kr. mod 549.122 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 525-600 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>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>537.704</b>	<b>583.315</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	250.000
2 Personaleomkostninger	-42.318	-45.346
<b>Driftsresultat</b>	<b>795.386</b>	<b>787.969</b>
Andre finansielle indtægter	2	5
3 Øvrige finansielle omkostninger	-75.052	-83.377
<b>Resultat før skat</b>	<b>720.336</b>	<b>704.597</b>
Skat af årets resultat	-159.215	-155.475
<b>Årets resultat</b>	<b>561.121</b>	<b>549.122</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	61.121	49.122
<b>Disponeret i alt</b>	<b>561.121</b>	<b>549.122</b>

## Balance 30. juni

---

### Aktiver

<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	8.700.000	8.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.700.000	8.400.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.700.000</b>	<b>8.400.000</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	17.719	46.454
	Tilgodehavender i alt	17.719	46.454
	Likvide beholdninger	17.843	10.062
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>35.562</b>	<b>56.516</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.735.562</b>	<b>8.456.516</b>

## Balance 30. juni

	2025	2024
<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	51.000	51.000
Overført resultat	3.136.528	3.075.407
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.687.528</b>	<b>3.626.407</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	992.823	876.970
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>992.823</b>	<b>876.970</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.118.950	3.165.725
6 Deposita	300.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.418.950	3.465.725
Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.850	19.712
Gæld til tilknyttede virksomheder	348.465	268.949
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	43.362	50.622
Anden gæld	158.584	98.131
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	636.261	487.414
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.055.211</b>	<b>3.953.139</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.735.562</b>	<b>8.456.516</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	51.000	3.026.285	250.000	3.327.285
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	49.122	500.000	549.122
Egenkapital 1. juli 2024	51.000	3.075.407	500.000	3.626.407
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	61.121	500.000	561.121
	<b>51.000</b>	<b>3.136.528</b>	<b>500.000</b>	<b>3.687.528</b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	300.000	0
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>0</u>	<u>250.000</u>
	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	29.781	45.346
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>12.537</u>	<u>0</u>
	<b><u>42.318</u></b>	<b><u>45.346</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.113	14.277
Andre finansielle omkostninger	<u>68.939</u>	<u>69.100</u>
	<b><u>75.052</u></b>	<b><u>83.377</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2024	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	2.400.000	2.150.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>300.000</u>	<u>250.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b><u>2.700.000</u></b>	<b><u>2.400.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>8.700.000</u></b>	<b><u>8.400.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendomme på i alt 784 m<sup>2</sup> beliggende i Støvring.

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.

**4. Investeringsejendomme (fortsat)**

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 8.700 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 580 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 669 t.kr.

**5. Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.168.950	3.215.725
Heraf forfalder inden for 1 år	-50.000	-50.000
	<b>3.118.950</b>	<b>3.165.725</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.869.950	3.815.725

**6. Deposita**

<b>Deposita i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	300.000	300.000

### 7. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.236 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 8.400 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 30 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen. De øvrige ejerpantebrevene på 2.450 t.kr. og 1.284 t.kr. (afgiftspantebrev) er til sikkerhed for moderselskabet/koncernen. Samtlige ejerpantebrev på i alt 3.764 t.kr. giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158, 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 43 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsinvest JERNBANEGADE 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 til-læg 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 hen-føres 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en af-kastbaseret 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 investeringsejen-dom 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 JERNBANEGADE 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.

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.