

## **Jydsk Ejendomsportefølje ApS**

Hedemannsgade 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 13461791

## **Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.01.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Breiner

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018/19	5
Balance pr. 30.09.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Jydsk Ejendomsportefølje ApS  
Hedemannsgade 4  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13461791

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

### Direktion

Søren Breiner

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Jydsk Ejendomsportefølje ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.10.2018 - 30.09.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.01.2020

### Direktion

Søren Breiner

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Jydsk Ejendomsportefølje ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jydsk Ejendomsportefølje ApS for regnskabsperioden 01.10.2018 – 30.09.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 15.01.2020

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Thorsten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31431

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet består i køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt investeringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 583 t.kr. Direktionen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnoten 5.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>497.880</b>	<b>467.732</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		66.182	454.683
Personaleomkostninger	1	(111.865)	(113.492)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(2.999)</u>	<u>(18.369)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449.198</b>	<b>790.554</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		121.361	118.954
Andre finansielle indtægter	3	217.869	220.046
Andre finansielle omkostninger		<u>(80.521)</u>	<u>(90.953)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>707.907</b>	<b>1.038.601</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(125.285)</u>	<u>(205.201)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>582.622</u></b>	<b><u>833.400</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Overført resultat		<u>472.022</u>	<u>725.400</u>
		<b><u>582.622</u></b>	<b><u>833.400</u></b>

**Balance pr. 30.09.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		9.375.581	9.303.148
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>9.375.581</b>	<b>9.303.148</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		303.693	301.332
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.975.945	1.736.011
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>2.279.638</b>	<b>2.037.343</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.655.219</b>	<b>11.340.491</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		505.614	496.033
Tilgodehavende selskabsskat		1.748	1.411
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		67.781	97.608
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	29.129	29.129
<b>Tilgodehavender</b>		<b>604.272</b>	<b>624.181</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		51.258	16.840
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>51.258</b>	<b>16.840</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.291.158</b>	<b>1.254.821</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.946.688</b>	<b>1.895.842</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.601.907</b>	<b>13.236.333</b>



**Balance pr. 30.09.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		173.693	171.332
Overført overskud eller underskud		7.654.526	7.184.865
Forslag til udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
<b>Egenkapital</b>		<b>8.063.819</b>	<b>7.589.197</b>
Udskudt skat		975.000	963.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>975.000</b>	<b>963.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.915.900	4.080.705
Skyldig selskabsskat		87.015	105.252
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.002.915</b>	<b>4.185.957</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	165.063	82.905
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.108	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		158.630	222.631
Anden gæld		211.372	192.143
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>560.173</b>	<b>497.679</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.563.088</b>	<b>4.683.636</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.601.907</b>	<b>13.236.333</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	171.332	7.184.865
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	2.361	469.661
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>173.693</b>	<b>7.654.526</b>

	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	108.000	7.589.197
Udbetalt ordinært udbytte	(108.000)	(108.000)
Årets resultat	110.600	582.622
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>110.600</b>	<b>8.063.819</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	111.611	113.089
Andre omkostninger til social sikring	254	403
	<b>111.865</b>	<b>113.492</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2.999	18.369
	<b>2.999</b>	<b>18.369</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	69.159	73.906
Øvrige finansielle indtægter	148.710	146.140
	<b>217.869</b>	<b>220.046</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	113.785	103.701
Ændring af udskudt skat	11.500	101.500
	<b>125.285</b>	<b>205.201</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.064.615
Tilgange	9.250
Afgange	<u>(2.999)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.070.866</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	4.238.533
Årets dagsværdireguleringer	<u>66.182</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>4.304.715</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>9.375.581</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme i Aarhus, Randers og Ebeltøft på i alt 767 m<sup>2</sup>. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5,3% (30.09.2018: 5,3%) og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.228 kr./m<sup>2</sup>.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.490 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	130.000	1.736.011
Tilgange	0	300.000
Afgange	0	(60.066)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>130.000</b>	<b>1.975.945</b>
Opskrivninger primo	171.332	0
Andel af årets resultat	121.361	0
Udbytte	(119.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>173.693</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>303.693</b>	<b>1.975.945</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Senuan Massage ApS	Århus	ApS	100,0

### 7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet pr. 30.09.2019 består af tilgodehavende hos direktionsmedlem på 29.129 kr., som er opstået i regnskabsåret 1998/99. Tilgodehavendet er ikke forrentet i overensstemmelse med selskabslovgivningens bestemmelser.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	165.063	82.905	3.915.900	2.957.746
Skyldig selskabsskat	0	0	87.015	0
	<b>165.063</b>	<b>82.905</b>	<b>4.002.915</b>	<b>2.957.746</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør i år 7.020 t.kr. mod 6.980 t.kr. sidste år.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 300 t.kr. i ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle og anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjeningen for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.



## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve, der måles til amortiseret kostpris på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve, der måles til amortiseret kostpris på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående og kontante beholdninger.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger (Amortiseret kostpris).

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst for alle sambeskattede selskaber, der er reguleret for betalt acontoskat.