

Jydsk Ejendomsportefølje ApS

**Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 13 46 17 91

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. marts 2024

Søren Breiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Jydsk Ejendomsportefølje ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. marts 2024

Direktion

Søren Breiner
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Jydsk Ejendomsportefølje ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jydsk Ejendomsportefølje ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 26. marts 2024

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jydsk Ejendomsportefølje ApS
Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13 46 17 91

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Søren Breiner, direktør

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 280.215, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 9.051.179.

Direktionen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Investeringer

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgettede 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 regnskabsnote 4.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Bruttofortjeneste		329.522	608.574
Personaleomkostninger	1	-110.943	-98.621
Resultat før finansielle poster		218.579	509.953
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		67.911	76.432
Andre finansielle indtægter	2	95.842	111.821
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-29.129
Andre finansielle omkostninger		-41.668	-48.748
Resultat før skat		340.664	620.329
Skat af årets resultat	3	-60.449	-119.745
Årets resultat		280.215	500.584
Foreslået udbytte		122.000	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-8.089	9.432
Overført resultat		166.304	373.352
		280.215	500.584

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	9.669.836	9.588.836
Materielle anlægsaktiver		9.669.836	9.588.836
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	249.894	257.983
Andre værdipapirer og kapitalandele		546.559	574.269
Finansielle anlægsaktiver		796.453	832.252
Anlægsaktiver i alt		10.466.289	10.421.088
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		330.872	605.296
Andre tilgodehavender		562.880	607.122
Tilgodehavende skat		0	210
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		40.712	40.558
Tilgodehavender		934.464	1.253.186
Andre værdipapirer og kapitalandele		27.709	25.083
Værdipapirer		27.709	25.083
Likvide beholdninger		2.130.875	1.630.670
Omsætningsaktiver i alt		3.093.048	2.908.939
Aktiver i alt		13.559.337	13.330.027

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		119.894	127.983
Overført resultat		8.684.285	8.517.981
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Egenkapital		<u>9.051.179</u>	<u>8.888.764</u>
Hensættelse til udskudt skat		989.163	988.131
Hensatte forpligtelser i alt		<u>989.163</u>	<u>988.131</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.100.091	3.100.091
Skyldigt selskabsskat		52.571	59.429
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.152.662</u>	<u>3.159.520</u>
Forudbetalinger		30.308	25.308
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		93.251	19.893
Skyldigt selskabsskat		30.724	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	57.242
Anden gæld		212.050	191.169
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>366.333</u>	<u>293.612</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.518.995</u>	<u>3.453.132</u>
Passiver i alt		<u>13.559.337</u>	<u>13.330.027</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	127.983	8.517.981	117.800	8.888.764
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	-8.089	166.304	122.000	280.215
Egenkapital 30. september 2023	125.000	119.894	8.684.285	122.000	9.051.179

Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Gager og lønninger	109.798	98.410
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.145</u>	<u>211</u>
	<u>110.943</u>	<u>98.621</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.575	22.675
Andre finansielle indtægter	<u>76.267</u>	<u>89.146</u>
	<u>95.842</u>	<u>111.821</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	59.417	125.114
Årets udskudte skat	<u>1.032</u>	<u>-5.369</u>
	<u>60.449</u>	<u>119.745</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. oktober 2022	5.284.121
Tilgang i årets løb	81.000
Kostpris 30. september 2023	<u>5.365.121</u>
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2022	<u>4.304.715</u>
Dagsværdireguleringer 30. september 2023	<u>4.304.715</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>9.669.836</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme i Aarhus, Randers og Ebeltoft på i alt 767 m². Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5,27% (30.09.2022: 5,31%) og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.607 kr./m².

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.543 t.kr.

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

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2022	130.000	170.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-40.000</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022	127.983	118.551
Årets resultat	67.911	76.432
Udbytte	<u>-76.000</u>	<u>-67.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2023	<u>119.894</u>	<u>127.983</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>249.894</u>	<u>257.983</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
JIKO ApS	Aarhus	100%

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.100.091	3.100.091	0	3.100.091
Skyldigt selskabsskat	<u>59.429</u>	<u>52.571</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.159.520</u>	<u>3.152.662</u>	<u>0</u>	<u>3.100.091</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
7 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>9.588.836</u>	<u>9.584.836</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.669.836</u>	<u>9.588.836</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør i år 7.021 t.kr. mod 7.017 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jydsk Ejendomsportefølje ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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. Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

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, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

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 ejendommenes 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Selskabsskat og 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.

Gældsforpligtelser

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).

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.