

Jydsk Ejendomsportefølje ApS

**Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 13 46 17 91

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. marts 2023

Søren Breiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 15. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022 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 15. marts 2023

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

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jydsk Ejendomsportefølje ApS
Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13 46 17 91

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 500.584, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.888.764.

Direktionen anser årets resultat som tilfredstillende.

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>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		608.574	314.212
Personaleomkostninger	1	<u>-98.621</u>	<u>-83.636</u>
Resultat før finansielle poster		509.953	230.576
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		76.432	67.374
Andre finansielle indtægter	2	111.821	129.096
Nedskrivning af finansielle aktiver		-29.129	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-48.748</u>	<u>-47.218</u>
Resultat før skat		620.329	379.828
Skat af årets resultat	3	<u>-119.745</u>	<u>-65.726</u>
Årets resultat		<u>500.584</u>	<u>314.102</u>
Foreslået udbytte		117.800	114.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.432	24.374
Overført resultat		<u>373.352</u>	<u>175.128</u>
		<u>500.584</u>	<u>314.102</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	9.588.836	9.584.836
Materielle anlægsaktiver		9.588.836	9.584.836
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	257.983	288.551
Andre værdipapirer og kapitalandele		574.269	599.146
Finansielle anlægsaktiver		832.252	887.697
Anlægsaktiver i alt		10.421.088	10.472.533
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		605.296	816.636
Andre tilgodehavender		607.122	382.503
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	29.129
Tilgodehavende skat		210	39.509
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		40.558	30.986
Tilgodehavender		1.253.186	1.298.763
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.083	22.706
Værdipapirer		25.083	22.706
Likvide beholdninger		1.630.670	1.099.831
Omsætningsaktiver i alt		2.908.939	2.421.300
Aktiver i alt		13.330.027	12.893.833

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		127.983	118.551
Overført resultat		8.517.981	8.144.629
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.600
Egenkapital		<u>8.888.764</u>	<u>8.502.780</u>
Hensættelse til udskudt skat		988.131	993.500
Hensatte forpligtelser i alt		<u>988.131</u>	<u>993.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.100.091	3.100.091
Skyldig skat		59.429	50.790
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.159.520</u>	<u>3.150.881</u>
Forudbetalinger		25.308	33.752
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		19.893	5.355
Skyldigt sambeskatningsbidrag		57.242	0
Anden gæld		191.169	207.565
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>293.612</u>	<u>246.672</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.453.132</u>	<u>3.397.553</u>
Passiver i alt		<u>13.330.027</u>	<u>12.893.833</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	118.551	8.144.629	114.600	8.502.780
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-114.600	-114.600
Årets resultat	0	9.432	373.352	117.800	500.584
Egenkapital 30. september 2022	125.000	127.983	8.517.981	117.800	8.888.764

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gager og lønninger	98.410	83.515
Andre omkostninger til social sikring	<u>211</u>	<u>121</u>
	<u>98.621</u>	<u>83.636</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.675	48.360
Andre finansielle indtægter	<u>89.146</u>	<u>80.736</u>
	<u>111.821</u>	<u>129.096</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	125.114	67.787
Årets udskudte skat	-5.369	500
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-2.561</u>
	<u>119.745</u>	<u>65.726</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. oktober 2021	5.280.121
Tilgang i årets løb	4.000
Kostpris 30. september 2022	<u>5.284.121</u>
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2021	<u>4.304.715</u>
Dagsværdireguleringer 30. september 2022	<u>4.304.715</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u><u>9.588.836</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 5,30% (30.09.2021: 5,55%) og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.497 kr./m².

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.518 t.kr.

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

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2021	170.000	130.000
Tilgang i årets løb	0	40.000
Afgang i årets løb	<u>-40.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>130.000</u>	<u>170.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021	118.551	94.177
Årets resultat	76.432	67.374
Udbytte	<u>-67.000</u>	<u>-43.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2022	<u>127.983</u>	<u>118.551</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>257.983</u>	<u>288.551</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>29.129</u>

Tilgodehavendet hos direktionsmedlem på 29.129 kr., som er opstået i regnskabsåret 1998/99 er i regnskabsåret nedskrevet til 0 kr. idet beløbet anses for uerholdelig. Tilgodehavendet er ikke forrentet.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.100.091	3.100.091	0	3.100.091
Skyldig skat	0	59.429	0	0
	<u>3.100.091</u>	<u>3.159.520</u>	<u>0</u>	<u>3.100.091</u>

8 Oplysning om dagsværdi

Investeringsjendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

2021/22

kr.

2020/21

kr.

9.584.836

9.584.836

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

9.588.836

9.584.836

9 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.

10 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 2021/22 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 2021/22 er aflagt i kr.

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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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, 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 nominal værdi.