



Jydsk Ejendomsportefølje ApS

Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 13461791

Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.02.2021

Søren Breiner
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.09.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jydsk Ejendomsportefølje ApS

Hedemannsgade 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13461791

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

Direktion

Søren Breiner

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.02.2021

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 regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisorerets 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 15.02.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30127

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 348 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 regnskabsnote 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		471.105	497.880
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	66.182
Personaleomkostninger	1	(118.777)	(111.865)
Af- og nedskrivninger	2	0	(2.999)
Driftsresultat		352.328	449.198
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		42.484	121.361
Andre finansielle indtægter	3	151.299	217.869
Andre finansielle omkostninger		(111.205)	(80.521)
Resultat før skat		434.906	707.907
Skat af årets resultat	4	(86.447)	(125.285)
Årets resultat		348.459	582.622
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Overført resultat		235.459	472.022
Resultatdisponering		348.459	582.622

Balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		9.584.836	9.375.581
Materielle aktiver	5	9.584.836	9.375.581
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		224.177	303.693
Andre værdipapirer og kapitalandele		621.891	1.975.945
Finansielle aktiver	6	846.068	2.279.638
Anlægsaktiver		10.430.904	11.655.219
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		718.046	505.614
Andre tilgodehavender		266.503	0
Tilgodehavende skat		24.030	1.748
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		46.213	67.781
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	29.129	29.129
Tilgodehavender		1.083.921	604.272
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.553	51.258
Værdipapirer og kapitalandele		20.553	51.258
Likvide beholdninger		1.168.510	1.291.158
Omsætningsaktiver		2.272.984	1.946.688
Aktiver		12.703.888	13.601.907

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		94.177	173.693
Overført overskud eller underskud		7.969.501	7.654.526
Forslag til udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Egenkapital		8.301.678	8.063.819
Udskudt skat		993.000	975.000
Hensatte forpligtelser		993.000	975.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.100.091	3.915.900
Skyldig skat		20.491	87.015
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.120.582	4.002.915
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	0	165.063
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.108	25.108
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		59.721	158.630
Anden gæld		210.799	211.372
Kortfristede gældsforpligtelser		288.628	560.173
Gældsforpligtelser		3.409.210	4.563.088
Passiver		12.703.888	13.601.907
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	173.693	7.654.526	110.600	8.063.819
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(110.600)	(110.600)
Årets resultat	0	(79.516)	314.975	113.000	348.459
Egenkapital ultimo	125.000	94.177	7.969.501	113.000	8.301.678

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Gager og lønninger	117.709	111.611
Andre omkostninger til social sikring	1.068	254
	118.777	111.865
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	2.999
	0	2.999

3 Andre finansielle indtægter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	36.727	69.159
Øvrige finansielle indtægter	114.572	148.710
	151.299	217.869

4 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	68.508	113.785
Ændring af udskudt skat	18.000	11.500
Regulering vedrørende tidligere år	(61)	0
	86.447	125.285

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.070.866
Tilgange	209.255
Kostpris ultimo	5.280.121
Dagsværdireguleringer primo	4.304.715
Dagsværdireguleringer ultimo	4.304.715
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.584.836

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 5,86% (30.09.2019: 5,3%) 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 1.397 t.kr.

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

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	130.000	1.975.945
Afgange	0	(1.354.054)
Kostpris ultimo	130.000	621.891
Opskrivninger primo	173.693	0
Andel af årets resultat	42.484	0
Udbytte	(122.000)	0
Opskrivninger ultimo	94.177	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	224.177	621.891

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Jiko ApS	Aarhus	ApS	100

7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet pr. 30.09.2020 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.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	165.063	3.100.091	3.100.091
Skyldig skat	0	20.491	0
	165.063	3.120.582	3.100.091

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med som administrationsselskab. 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 7.017 t.kr. mod 7.017 t.kr. sidste år.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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. Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

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.

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

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 ejendoms type, 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. regnskabsmæssige værdi.

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 skat

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.

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.

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.