

# **Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS**

**Krogen 1, 9530 Støvring**

**CVR-nr. 29 22 13 75**

## **Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. august 2017.

---

Betina Hyttel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 13. august 2017

**Direktion**

Betina Hyttel

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	Telefon: +45 24 67 99 07
	CVR-nr.: 29 22 13 75
	Stiftet: 15. oktober 2005
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 12. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Betina Hyttel
<b>Bankforbindelse</b>	Sparnord Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	KROGEN Invest ApS
<b>Associerede virksomheder</b>	Berlin Properties Invest A/S, Rebild Ejendomsselskabet BERLIN A/S, Rebild

## **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 143.841 kr. mod -10.040 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 228.092 kr. mod 2.168.712 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabskapitalen er reetableret i regnskabsåret - dette er sket via en omdannelse fra Aktieselskab til Anpartsselskab - samt en gældskonvertering.

Selskabet har i maj 2017 måned erhvervet investeringsejendom som er udlejet på en uopsigelig lejekontrakt. Kostprisen er pr. regnskabsafslutningen identisk med dagsværdien.

Kapitalbesiddelser i henholdsvis Ejendomsselskabet BERLIN A/S (50% ejerandel) og Berlin Properties Invest A/S (20% ejerandel) er i øvrigt uden værdi og indregnet til kr. 0.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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**

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.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **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 afkastbaseret 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 investeringsejendom 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”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncern-goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>143.841</b>	<b>-10.040</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>143.841</b>	<b>-10.040</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2	3.631.860
Andre finansielle indtægter	0	22
1 Øvrige finansielle omkostninger	-38.117	-1.636.420
<b>Resultat før skat</b>	<b>105.722</b>	<b>1.985.422</b>
2 Skat af årets resultat	122.370	183.290
<b>Årets resultat</b>	<b>228.092</b>	<b>2.168.712</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	228.092	2.168.712
<b>Disponeret i alt</b>	<b>228.092</b>	<b>2.168.712</b>

## Balance 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	6.000.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	207.840	85.470
Tilgodehavende selskabsskat	0	97.820
Tilgodehavender i alt	<u>207.840</u>	<u>183.290</u>
Likvide beholdninger	<u>25.039</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>232.879</u></b>	<b><u>183.290</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.232.879</u></b>	<b><u>183.290</u></b>

## Balance 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	51.000	2.000.000
6 Overkurs ved emission	0	0
7 Overført resultat	237.915	-6.364.177
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>288.915</b>	<b>-4.364.177</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	750.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.500.476	0
Gæld til tilknyttet virksomhed	1.603.020	4.537.467
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.853.496	4.537.467
Kortfristet del af langfristet gæld	39.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	40.768	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	90.468	10.000
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.943.964</b>	<b>4.547.467</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.232.879</b>	<b>183.290</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	15.871	371.388
Andre finansielle omkostninger	<u>22.246</u>	<u>1.265.032</u>
	<b><u>38.117</u></b>	<b><u>1.636.420</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	0	-97.820
Årets regulering af udskudt skat	<u>-122.370</u>	<u>-85.470</u>
	<b><u>-122.370</u></b>	<b><u>-183.290</u></b>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets værdireguleringer	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdireguleringer 30. juni 2017</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>7.650.000</u>	<u>7.650.000</u>

## Noter

---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2016	6.358.000	6.358.000
Tilgang i årets løb	<u>2</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b><u>6.358.002</u></b>	<b><u>6.358.000</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2016	-6.358.000	-9.989.860
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2	-13.890
Udbytte, egenkapitalposter m.m.	0	2.610.634
Reg. ovf. til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>1.035.116</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2017</b>	<b><u>-6.358.002</u></b>	<b><u>-6.358.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Berlin Properties Invest A/S	Rebild	20 %
Ejendomsselskabet BERLIN A/S	Rebild	50 %
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	2.000.000	2.000.000
Kontant kapitaludvidelse	1.000	0
Kontant kapitalnedsættelse	<u>-1.950.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>51.000</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>
<b>6. Overkurs ved emission</b>		
Årets overkurs ved emission	4.424.000	0
Ovf. til konto for overført resultat	<u>-4.424.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	-6.364.177	-8.532.889
Årets overførte overskud eller underskud	228.092	2.168.712
Ovf. ved omdannelse fra A/S til ApS	1.950.000	0
Ovf. fra overkurs ved emission	<u>4.424.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>237.915</b></u>	<u><b>-6.364.177</b></u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.540 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 6.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 30 t.kr. til sikkerhed for E/F Jernbanegade 3-7. 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.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158 som administrationsselskab 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.