

Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 29 22 13 75

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. august 2018.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 4. august 2018

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 2017 - 30. juni 2018 13. regnskabsår
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Sparnord Bank A/S
Modervirksomhed	KROGEN Invest ApS
Associerede virksomheder	Berlin Properties Invest A/S, Rebild Ejendomsinvest ÅGADE ApS, 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 610.184 kr. mod 143.841 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.807.672 kr. mod 228.092 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 eksklusiv 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 sambeskatte 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 kildeskatter 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	610.184	143.841
Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	0
Driftsresultat	1.110.184	143.841
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	679.430	-2
1 Øvrige finansielle omkostninger	-123.984	-38.117
Resultat før skat	1.665.630	105.722
Skat af årets resultat	142.042	122.370
Årets resultat	1.807.672	228.092
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.807.672	228.092
Disponeret i alt	1.807.672	228.092

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	6.500.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>6.000.000</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	679.430	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>679.430</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.179.430</u>	<u>6.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.277	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	26.000	0
Udskudte skatteaktiver	264.516	207.840
Tilgodehavende selskabsskat	66.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>365.793</u>	<u>207.840</u>
Likvide beholdninger	<u>4.576</u>	<u>25.039</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>370.369</u>	<u>232.879</u>
Aktiver i alt	<u>7.549.799</u>	<u>6.232.879</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	51.000	51.000
6 Overført resultat	2.045.587	237.915
Egenkapital i alt	2.096.587	288.915
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	0	750.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.447.442	3.500.476
Gæld til tilknyttet virksomhed	1.814.776	1.603.020
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.262.218	5.853.496
Kortfristet del af langfristet gæld	46.700	39.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.028	10.000
Anden gæld	123.266	40.768
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	190.994	90.468
Gældsforpligtelser i alt	5.453.212	5.943.964
Passiver i alt	7.549.799	6.232.879
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.122	15.871
Andre finansielle omkostninger	82.862	22.246
	<u>123.984</u>	<u>38.117</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	6.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	6.000.000
Kostpris 30. juni 2018	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Årets værdiregulering	500.000	0
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>6.500.000</u>	<u>6.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	7.650.000	7.650.000
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2017	6.358.002	6.358.000
Tilgang i årets løb	0	2
Kostpris 30. juni 2018	<u>6.358.002</u>	<u>6.358.002</u>
Opskrivninger 1. juli 2017	-6.358.002	-6.358.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	679.430	-2
Opskrivninger 30. juni 2018	<u>-5.678.572</u>	<u>-6.358.002</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>679.430</u>	<u>0</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Berlin Properties Invest A/S	Rebild	20 %
Ejendomsinvest ÅGADE ApS	Rebild	50 %

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	51.000	2.000.000
Kontant kapitaludvidelse	0	1.000
Kontant kapitalnedsættelse	0	-1.950.000
	<u>51.000</u>	<u>51.000</u>
5. Overkurs ved emission		
Årets overkurs ved emission	0	4.424.000
Ovf. til konto for overført resultat	0	-4.424.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	237.915	-6.364.177
Årets overførte overskud eller underskud	1.807.672	228.092
Ovf. ved omdannelse fra A/S til ApS	0	1.950.000
Ovf. fra overkurs ved emission	0	4.424.000
	<u>2.045.587</u>	<u>237.915</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.494 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 6.500 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 30 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen. 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.		
8. 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.		

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.