

# **Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS**

**Krogen 1, 9530 Støvring**

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

## **Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. august 2020.

---

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 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 1. august 2020

**Direktion**

Betina Hyttel

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 29 22 13 75
	Stiftet: 15. oktober 2005
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Betina Hyttel
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	KROGEN Invest ApS
<b>Associerede virksomheder</b>	Berlin Properties Invest A/S, Rebild Ejendomsinvest ÅGADE ApS (solgt 1/7-2019), 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 529.535 kr. mod 637.290 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 772.222 kr. mod 754.309 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af FAKTA' fraflytning af lejemålet i januar 2020 og ikke mindst Mesterbageren & Café indflytning. Der er indgået en længere uopsigelig lejekontrakt med ny lejer.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>529.535</b>	<b>637.290</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.029.535</b>	<b>637.290</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	163.764
Andre finansielle indtægter	1.040	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-88.446	-106.990
<b>Resultat før skat</b>	<b>942.129</b>	<b>694.064</b>
3 Skat af årets resultat	-169.907	60.245
<b>Årets resultat</b>	<b>772.222</b>	<b>754.309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	750.000	0
Overføres til overført resultat	22.222	754.309
<b>Disponeret i alt</b>	<b>772.222</b>	<b>754.309</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	7.000.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	7.000.000	6.500.000
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	843.194
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	843.194
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.000.000</b>	<b>7.343.194</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21.832
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	79.165	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	27.040	26.000
Udskudte skatteaktiver	155.843	325.750
Tilgodehavende selskabsskat	0	22.397
Tilgodehavender i alt	262.048	395.979
Likvide beholdninger	80.458	13.783
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>342.506</b>	<b>409.762</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.342.506</b>	<b>7.752.956</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	51.000	51.000
7 Overført resultat	2.822.118	2.799.896
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	750.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.623.118</b>	<b>2.850.896</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.355.595	3.400.534
Gæld til tilknyttet virksomhed	0	1.343.052
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.355.595	4.743.586
Kortfristet del af langfristet gæld	46.556	47.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.969	17.958
Anden gæld	276.268	93.016
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	363.793	158.474
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.719.388</b>	<b>4.902.060</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.342.506</b>	<b>7.752.956</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		



## Noter

---

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	500.000	0
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.663	30.390
Andre finansielle omkostninger	75.783	76.600
	<u><b>88.446</b></u>	<u><b>106.990</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	0	-22.397
Årets regulering af udskudt skat	169.907	-37.848
	<u><b>169.907</b></u>	<u><b>-60.245</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2019	6.000.000	6.000.000
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<u><b>6.000.000</b></u>	<u><b>6.000.000</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	500.000	500.000
Årets regulering til dagsværdi	500.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2020</b>	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<u><b>7.000.000</b></u>	<u><b>6.500.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2019	6.358.002	6.358.002
Afgang i årets løb	<u>-6.258.002</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>6.358.002</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2019	-5.514.808	-5.678.572
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	163.764
Årets tilbageførsler på afgang	<u>5.414.808</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2020</b>	<b><u>-100.000</u></b>	<b><u>-5.514.808</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>843.194</u></b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Berlin Properties Invest A/S	Rebild	20 %
Ejendomsinvest ÅGADE ApS (solgt 1/7-2019)	Rebild	50 %
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2019	<u>51.000</u>	<u>51.000</u>
	<b><u>51.000</u></b>	<b><u>51.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2019	2.799.896	2.045.587
Årets overførte overskud eller underskud	<u>22.222</u>	<u>754.309</u>
	<b><u>2.822.118</u></b>	<b><u>2.799.896</u></b>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>750.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>750.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.402 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 7.000 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.

### 10. 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 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.

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.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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

### 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 virksomhedernes 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.

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

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.