

Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 38 57 49 22

Årsrapport

18. april - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. januar 2018.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 18. april - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 18. april - 31. december 2017 for Ejendomsinvest KRÆMMERGADE 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. april - 31. december 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 14. januar 2018

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 38 57 49 22
	Regnskabsår: 18. april 2017 - 31. december 2017 1. regnskabsår
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Sparnord Bank A/S
Modervirksomhed	FLENSTED Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulenttydelser i et mindre omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 466 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 768 t.kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i foråret 2017 erhvervet projekt-/investeringsejendom på Kræmmergade 5, 9240 Nibe. Ejendommen stod færdig ultimo april og er udlejet til JEM&FIX fra 1. maj 2017 på en længere uopsigelig lejekontrakt.

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 KRÆMMERGADE 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.m.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 kurs- 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.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

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”.

Investeringsjendomme 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”.

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 KRÆMMERGADE 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	18/4 2017 - 31/12 2017
Bruttofortjeneste	465.538
Værdiregulering af investeringsejendomme	711.000
Driftsresultat	1.176.538
1 Øvrige finansielle omkostninger	-191.227
Resultat før skat	985.311
Skat af årets resultat	-216.916
Årets resultat	768.395
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	768.395
Disponeret i alt	768.395

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>18/4 2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>10.500.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>22.220</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>22.220</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>2.657</u>	<u>500.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>24.877</u>	<u>500.000</u>
Aktiver i alt	<u>10.524.877</u>	<u>500.000</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>18/4 2017</u>
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	768.395	0
Egenkapital i alt	1.268.395	500.000
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	239.136	0
Hensatte forpligtelser i alt	239.136	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.049.285	0
Gæld til tilknyttet virksomhed	3.537.464	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.586.749	0
Kortfristet del af langfristet gæld	381.819	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	0
Anden gæld	41.278	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	430.597	0
Gældsforpligtelser i alt	9.017.346	0
Passiver i alt	10.524.877	500.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

	18/4 2017 - 31/12 2017	
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		93.913
Andre finansielle omkostninger		97.314
		<u>191.227</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>18/4 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 18. april 2017	0	0
Tilgang i årets løb	9.789.000	0
Kostpris 31. december 2017	<u>9.789.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 18. april 2017	0	0
Årets regulering til dagsværdi	711.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>711.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>10.500.000</u>	<u>0</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 18. april 2017	500.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 18. april 2017	0	0
Årets overførte overskud eller underskud	768.395	0
	<u>768.395</u>	<u>0</u>

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.431 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.500 t.kr.

6. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FLENSTED Invest ApS, CVR-nr. 31263786 som administrationselskab 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.