

Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 38 57 49 22

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2020.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019 | |
| Resultatopgørelse | 4 |
| Balance | 5 |
| Noter | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 1. januar 2020

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring |
| | CVR-nr.: 38 57 49 22 |
| | Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019 3. regnskabsår |
| Direktion | Betina Hyttel |
| Bankforbindelse | Sparnord Bank A/S |
| Modervirksomhed | FLENSTED Invest ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulentydelser i et mindre omfang.

Selskabet har primo 2017 erhvervet projekt-/investeringsejendom på Kræmmergade 5, 9240 Nibe. Ejendommen stod færdig forsommeren 2017 og er udlejet til JEM&FIX på en længere uopsigelig lejekontrakt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 743 t.kr. mod 778 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 653 t.kr. mod 823 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med sidste års udmeldte forventning.

Selskabets positive likviditetsskabelse er anvendt til gældsafvikling. Der er afviklet rentebærende gæld med cirka 600 t.kr. i løbet af regnskabsåret - i lighed med sidste år. Der forventes uændret gældsafvikling for det kommende regnskabsår.

Den forventede udvikling

For næste år forventes en aktivitet og resultat (ekskl. værdiregulering) på det i år opnåede.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 743.306 | 777.577 |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | 250.000 | 500.000 |
| Driftsresultat | 993.306 | 1.277.577 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -155.220 | -221.635 |
| Resultat før skat | 838.086 | 1.055.942 |
| 3 Skat af årets resultat | -184.602 | -232.623 |
| Årets resultat | 653.484 | 823.319 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 653.484 | 823.319 |
| Disponeret i alt | 653.484 | 823.319 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | 2019 | 2018 |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Investeringsejendomme | 11.250.000 | 11.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 11.250.000 | 11.000.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 11.250.000 | 11.000.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 18.456 | 17.451 |
| Tilgodehavender i alt | 18.456 | 17.451 |
| Likvide beholdninger | 3.368 | 2.634 |
| Omsætningsaktiver i alt | 21.824 | 20.085 |
| Aktiver i alt | 11.271.824 | 11.020.085 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2019 | 2018 |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| 6 Overført resultat | 2.245.198 | 1.591.714 |
| Egenkapital i alt | 2.745.198 | 2.091.714 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 570.187 | 432.159 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 570.187 | 432.159 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.297.110 | 4.674.011 |
| Gæld til tilknyttet virksomhed | 3.123.630 | 3.331.597 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7.420.740 | 8.005.608 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 383.500 | 382.056 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.500 | 7.500 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 9.616 | 6.349 |
| Selskabsskat | 46.574 | 39.600 |
| Anden gæld | 88.509 | 55.099 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 535.699 | 490.604 |
| Gældsforpligtelser i alt | 7.956.439 | 8.496.212 |
| Passiver i alt | 11.271.824 | 11.020.085 |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav | 0 | 500.000 |
| Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening | <u>250.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>250.000</u> | <u>500.000</u> |
| | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 48.510 | 101.902 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>106.710</u> | <u>119.733</u> |
| | <u>155.220</u> | <u>221.635</u> |
| | | |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 46.574 | 39.600 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>138.028</u> | <u>193.023</u> |
| | <u>184.602</u> | <u>232.623</u> |
| | | |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2019 | <u>9.789.000</u> | <u>9.789.000</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>9.789.000</u> | <u>9.789.000</u> |
| | | |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2019 | 1.211.000 | 711.000 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>250.000</u> | <u>500.000</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2019 | <u>1.461.000</u> | <u>1.211.000</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u>11.250.000</u> | <u>11.000.000</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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Virksomhedskapital

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2019 | 500.000 | 500.000 |
| | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |

6. Overført resultat

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Overført resultat 1. januar 2019 | 1.591.714 | 768.395 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 653.484 | 823.319 |
| | <u>2.245.198</u> | <u>1.591.714</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.777 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.250 t.kr.

8. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 47 t.kr.

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.

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 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.

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 anlægsakti-vet.

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 sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 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”.

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 KRÆMMERGADE ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.