

Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 38 57 49 22

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2021.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 3. januar 2021

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 38 57 49 22
	Stiftet: 18. april 2017
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020 4. regnskabsår
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Nykredit 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 713 t.kr. mod 743 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 508 t.kr. mod 653 t.kr. sidste år. 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. Investeringsejendommen er i år værdireguleret med t.kr. +100. Afkastkravet er uændret 6,75%.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	713.093	743.306
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	250.000
Driftsresultat	813.093	993.306
2 Øvrige finansielle omkostninger	-161.498	-155.220
Resultat før skat	651.595	838.086
3 Skat af årets resultat	-143.836	-184.602
Årets resultat	507.759	653.484
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	507.759	653.484
Disponeret i alt	507.759	653.484

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	11.350.000	11.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	11.350.000	11.250.000
Anlægsaktiver i alt	11.350.000	11.250.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.425	18.456
Periodeafgrænsningsposter	15.704	0
Tilgodehavender i alt	34.129	18.456
Likvide beholdninger	95.814	3.368
Omsætningsaktiver i alt	129.943	21.824
Aktiver i alt	11.479.943	11.271.824

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	2.752.957	2.245.198
Egenkapital i alt	3.252.957	2.745.198
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	678.669	570.187
Hensatte forpligtelser i alt	678.669	570.187
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.920.084	4.297.110
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.879.553	3.123.630
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.799.637	7.420.740
Kortfristet del af langfristet gæld	385.000	383.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13.775	9.615
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	35.354	46.574
Anden gæld	292.051	88.510
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	748.680	535.699
Gældsforpligtelser i alt	7.548.317	7.956.439
Passiver i alt	11.479.943	11.271.824
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	100.000	250.000
	100.000	250.000
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	60.773	48.510
Andre finansielle omkostninger	100.725	106.710
	161.498	155.220
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	35.354	46.574
Årets regulering af udskudt skat	108.482	138.028
	143.836	184.602
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	9.789.000	9.789.000
Kostpris 31. december 2020	9.789.000	9.789.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	1.461.000	1.211.000
Årets regulering til dagsværdi	100.000	250.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	1.561.000	1.461.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	11.350.000	11.250.000

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>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	2.245.198	1.591.714
Årets overførte overskud eller underskud	507.759	653.484
	<u>2.752.957</u>	<u>2.245.198</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.393 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 11.350 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 35 t.kr.

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

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 eksklusiv 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.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende af følgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.