

# **Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS**

**Krogen 1, 9530 Støvring**

**CVR-nr. 38 57 49 22**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2022.

---

Betina Hyttel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 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 2022

**Direktion**

Betina Hyttel

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 38 57 49 22
	Stiftet: 18. april 2017
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Betina Hyttel
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	FLENSTED Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 737 t.kr. mod 713 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 802 t.kr. mod 508 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har primo 2017 erhvervet projekt-/investeringsejendom på Kræmmergade 5, 9240 Nibe. Ejendommen stod færdigopført i forsommeren 2017 og er udlejet til JEM&FIX på en længere uopsigelig lejekontrakt. Investeringsejendommen er i år værdireguleret med t.kr. +424. Afkastkravet er i regnskabsåret justeret fra 6,75% til 6,50%.

### **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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>736.851</b>	<b>713.093</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	423.980	100.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.160.831</b>	<b>813.093</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-132.178	-161.498
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.028.653</b>	<b>651.595</b>
3 Skat af årets resultat	-227.069	-143.836
<b>Årets resultat</b>	<b>801.584</b>	<b>507.759</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	801.584	507.759
<b>Disponeret i alt</b>	<b>801.584</b>	<b>507.759</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>11.850.000</u>	<u>11.350.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.850.000</u>	<u>11.350.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.850.000</u></b>	<b><u>11.350.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.364	18.425
Periodeafgrænsningsposter	<u>22.853</u>	<u>15.704</u>
Tilgodehavender i alt	<u>61.217</u>	<u>34.129</u>
Likvide beholdninger	<u>100.133</u>	<u>95.814</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>161.350</u></b>	<b><u>129.943</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.011.350</u></b>	<b><u>11.479.943</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	3.554.541	2.752.957
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.054.541</b>	<b>3.252.957</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	789.376	596.275
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>789.376</b>	<b>596.275</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.541.310	3.920.084
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.796.753	2.879.553
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.338.063	6.799.637
Kortfristet del af langfristet gæld	386.134	385.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.400	22.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	20.780	13.775
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	33.968	117.748
Anden gæld	365.088	292.051
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	829.370	831.074
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.167.433</b>	<b>7.630.711</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.011.350</b>	<b>11.479.943</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Eventualposter**



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	2.245.198	2.745.198
Årets overførte overskud eller underskud	0	507.759	507.759
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	2.752.957	3.252.957
Årets overførte overskud eller underskud	0	801.584	801.584
	<b>500.000</b>	<b>3.554.541</b>	<b>4.054.541</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	423.980	0
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>0</u>	<u>100.000</u>
	<b><u>423.980</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.900	60.773
Andre finansielle omkostninger	<u>90.278</u>	<u>100.725</u>
	<b><u>132.178</u></b>	<b><u>161.498</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	33.968	117.748
Årets regulering af udskudt skat	<u>193.101</u>	<u>26.088</u>
	<b><u>227.069</u></b>	<b><u>143.836</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	9.789.000	9.789.000
Tilgang i årets løb	<u>76.020</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>9.865.020</u></b>	<b><u>9.789.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	1.561.000	1.461.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>423.980</u>	<u>100.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>1.984.980</u></b>	<b><u>1.561.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>11.850.000</u></b>	<b><u>11.350.000</u></b>

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.

#### 4. **Investeringsjendomme (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. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.008 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 11.850 t.kr.

#### 6. **Eventualposter**

##### **Sambeskatning**

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 29 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 poster 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 balance-dagens 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.