

# **Ejendomsinvest KRÆMMERGADE ApS**

**Krogen 1, 9530 Støvring**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. januar 2024.

---

Betina Hyttel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 7. januar 2024

**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 2023 - 31. december 2023 7. 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 789 t.kr. mod 731 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 400 t.kr. mod 785 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

For næste år forventes en aktivitet og resultat (ekskl. værdiregulering) på mindst 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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>788.615</b>	<b>730.801</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-147.407	400.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>641.208</b>	<b>1.130.801</b>
Andre finansielle indtægter	8	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-127.423	-122.975
<b>Resultat før skat</b>	<b>513.793</b>	<b>1.007.826</b>
3 Skat af årets resultat	-113.689	-222.425
<b>Årets resultat</b>	<b>400.104</b>	<b>785.401</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	400.104	785.401
<b>Disponeret i alt</b>	<b>400.104</b>	<b>785.401</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>12.200.000</u>	<u>12.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.200.000</u>	<u>12.250.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.200.000</u></b>	<b><u>12.250.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.203	37.471
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.129</u>	<u>8.958</u>
Tilgodehavender i alt	<u>48.332</u>	<u>46.429</u>
Likvide beholdninger	<u>10.047</u>	<u>14.352</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>58.379</u></b>	<b><u>60.781</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.258.379</u></b>	<b><u>12.310.781</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.740.046	4.339.942
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.240.046</b>	<b>4.839.942</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.031.132	958.847
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.031.132</b>	<b>958.847</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.784.756	3.163.010
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.570.855	2.742.929
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.355.611	5.905.939
Kortfristet del af langfristet gæld	386.037	386.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.567	27.825
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	40.751	33.295
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	41.404	52.954
Anden gæld	96.831	105.894
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	631.590	606.053
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.987.201</b>	<b>6.511.992</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.258.379</b>	<b>12.310.781</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Eventualposter**



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	3.554.541	4.054.541
Årets overførte overskud eller underskud	0	785.401	785.401
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	4.339.942	4.839.942
Årets overførte overskud eller underskud	0	400.104	400.104
	<b>500.000</b>	<b>4.740.046</b>	<b>5.240.046</b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	-1.000.000
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-147.407	1.400.000
	<u><b>-147.407</b></u>	<u><b>400.000</b></u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	53.422	41.608
Andre finansielle omkostninger	74.001	81.367
	<u><b>127.423</b></u>	<u><b>122.975</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	41.404	52.954
Årets regulering af udskudt skat	72.285	169.471
	<u><b>113.689</b></u>	<u><b>222.425</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	9.865.020	9.865.020
Tilgang i årets løb	97.407	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>9.962.427</b></u>	<u><b>9.865.020</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.384.980	1.984.980
Årets regulering til dagsværdi	-147.407	400.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u><b>2.237.573</b></u>	<u><b>2.384.980</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>12.200.000</b></u>	<u><b>12.250.000</b></u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

#### 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	7,00	7,00

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.236 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.200 t.kr.

#### 6. Eventualposter

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FLENSTED Invest ApS, CVR-nr. 31263786, som er 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 41 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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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.

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 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.