

Ejendomsinvest Parkvej og Helgolandsgade ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 39 30 08 69

Årsrapport

1. januar 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. august 2023.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsinvest Parkvej og Helgolandsgade 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 18. august 2023

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsinvest Parkvej og Helgolandsgade ApS
Krogen 1
9530 Støvring

CVR-nr.: 39 30 08 69
Stiftet: 31. januar 2018
Hjemsted: Rebild
Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
5. regnskabsår

Direktion Betina Hyttel

Modervirksomhed KROGEN Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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 1.254 t.kr. mod 754 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 748 t.kr. mod 121 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 700-775 for det kommende regnskabsår. Der forventes en positiv likviditet og en acceptabel gældsafvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 2022 - 30/6 2023</u>	<u>1/1 2021 - 31/12 2021</u>
Bruttofortjeneste	1.253.930	754.350
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	445.000	-237.000
Driftsresultat	1.698.930	517.350
2 Øvrige finansielle omkostninger	-736.538	-361.300
Resultat før skat	962.392	156.050
3 Skat af årets resultat	-214.269	-34.578
Årets resultat	748.123	121.472
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	748.123	121.472
Disponeret i alt	748.123	121.472

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2023</u>	<u>31/12 2021</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>20.500.000</u>	<u>20.055.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>20.055.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>20.055.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	13.311	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.388</u>	<u>25.991</u>
Tilgodehavender i alt	<u>17.699</u>	<u>25.991</u>
Likvide beholdninger	<u>12.976</u>	<u>136</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>30.675</u>	<u>26.127</u>
Aktiver i alt	<u>20.530.675</u>	<u>20.081.127</u>

Balance

Passiver		
Note	30/6 2023	31/12 2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.801.167	2.053.044
Egenkapital i alt	2.851.167	2.103.044
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	420.590	308.621
Hensatte forpligtelser i alt	420.590	308.621
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	13.549.262	13.780.017
Deposita	315.833	300.576
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.865.095	14.080.593
Kortfristet del af langfristet gæld	167.034	306.252
Gæld til pengeinstitutter	0	32.573
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.216	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.735	24.740
Gæld til tilknyttede virksomheder	711.362	0
Gæld til kapitalinteresser	0	3.130.000
Selskabsskat	0	19.020
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	102.300	0
Anden gæld	348.176	76.284
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.393.823	3.588.869
Gældsforpligtelser i alt	17.258.918	17.669.462
Passiver i alt	20.530.675	20.081.127

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.931.572	1.981.572
Årets overførte overskud eller underskud	0	121.472	121.472
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	2.053.044	2.103.044
Årets overførte overskud eller underskud	0	748.123	748.123
	50.000	2.801.167	2.851.167

Noter

	1/1 2022 - 30/6 2023	1/1 2021 - 31/12 2021
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	445.000	-237.000
	445.000	-237.000
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	736.538	361.300
	736.538	361.300
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	102.300	119.020
Årets regulering af udskudt skat	111.969	-84.442
	214.269	34.578
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	18.604.705	18.604.705
Kostpris 30. juni 2023	18.604.705	18.604.705
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	1.450.295	1.687.295
Årets regulering til dagsværdi	445.000	-237.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	1.895.295	1.450.295
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	20.500.000	20.055.000

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.

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.716 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 20.500 t.kr.

6. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158, som er 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 102 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvest Parkvej og Helgolandsgade ApS er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2022 - 30. juni 2023. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 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.

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. 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Parkvej og Helgolandsgade 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.

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.