

Ejendomsinvest HYTSIGN ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 40 66 69 90

Årsrapport

1. januar 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. august 2020.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsinvest HYTSIGN 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 24. juli 2020

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest HYTSIGN ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 40 66 69 90
	Stiftet: 1. januar 2019
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	HYTTEL Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulentytelser i et mindre omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 677 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 537 t.kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 450-500 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>	1/1 2019 - 30/6 2020
Bruttofortjeneste	677.270
Værdiregulering af investeringsejendomme	329.690
1 Øvrige finansielle omkostninger	-316.507
Resultat før skat	690.453
Skat af årets resultat	-153.318
Årets resultat	537.135
 Forslag til resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	500.000
Overføres til overført resultat	37.135
Disponeret i alt	537.135

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2020</u>	<u>1/1 2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	8.950.000	8.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.950.000	8.600.000
Anlægsaktiver i alt	8.950.000	8.600.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	454.321	0
Periodeafgrænsningsposter	10.329	0
Tilgodehavender i alt	464.650	0
Likvide beholdninger	95.913	1.875
Omsætningsaktiver i alt	560.563	1.875
Aktiver i alt	9.510.563	8.601.875

Balance

Passiver		
Note	<u>30/6 2020</u>	<u>1/1 2019</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	40.000	40.000
4 Overkurs ved emission	0	4.408.496
5 Overført resultat	4.445.631	0
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Egenkapital i alt	<u>4.985.631</u>	<u>4.448.496</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	86.275	6.635
Hensatte forpligtelser i alt	<u>86.275</u>	<u>6.635</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.147.910	3.988.456
Deposita	161.083	136.833
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.308.993</u>	<u>4.125.289</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.976	4.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.086	16.635
Selskabsskat	62.348	0
Anden gæld	35.254	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>129.664</u>	<u>21.455</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.438.657</u>	<u>4.146.744</u>
Passiver i alt	<u>9.510.563</u>	<u>8.601.875</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	1/1 2019 - 30/6 2020	
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger		316.507
		<u>316.507</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	8.600.000	0
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	8.600.000
Tilgang i årets løb	20.310	0
Kostpris 30. juni 2020	<u>8.620.310</u>	<u>8.600.000</u>
Årets regulering til dagsværdi	329.690	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2020	<u>329.690</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>8.950.000</u>	<u>8.600.000</u>
<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	40.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	40.000
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>1/1 2019</u>
4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2019	4.408.496	0
Årets overkurs ved emission	0	4.408.496
Overført til overført resultat	<u>-4.408.496</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>4.408.496</u>
5. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	37.135	0
Overført fra overkurs ved emission	<u>4.408.496</u>	<u>0</u>
	<u>4.445.631</u>	<u>0</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>0</u>
	<u>500.000</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.266 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 8.950 t.kr.

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HYTTEL Invest ApS, CVR-nr. 32474209 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvest HYTSIGN 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og lejeudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet 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 varmeregskabet 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 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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Anvendt regnskabspraksis

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 HYTSIGN ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.