

# **JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS**

Solbakken 33  
8450 Hammel

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/06/2021**

---

**Helle Munk**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS  
Solbakken 33  
8450 Hammel

CVR-nr: 34583250  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

**Bankforbindelse** Jutlander Bank  
Frederiksgade 7  
8000 Aarhus C  
DK Danmark

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tversted, den 18/06/2021

### **Direktion**

Erik Hebsgaard Munk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering, udvikling og drift af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften er forløbet tilfredsstillende. Selskabets drift har ikke været belastet i nævneværdig grad af effekten af Corona.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et afkast på 2,5-4,0%, som anses som konservativt for denne type ejendomme. Værdiansættelsesprincipperne er uændret i forhold til tidligere år. Som følge af højere lejeindtægter og optimering af driftsudgifterne og markedstilpasning af afkastkravet, er værdien af ejendommene forøget med kr. 1,25 mio.

Årets resultat udgør efter skat ca. kr. 1,3 mio., og egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. kr. 10,1 mio.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb og frem til dato efter vor opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

## Den forventede udvikling i 2021

Selskabets ledelse forventer et resultat på et højere niveau i 2021 end i 2020, da der er sket udlejning af et lejemål, som har været under myndighedsgodkendelse og ombygning igennem en længere periode. Lejemålet er udlejet fra foråret 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt omkostninger til administration.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende uafsluttede fordelingsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteudgifter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets resultat, som består af årets aktuelle skat og ændringer i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler for tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede 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 skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte og tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendommens brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

**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 samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

|  | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>           |      | <b>783.742</b>   | <b>611.120</b>   |
| Personaleomkostninger                        | 1    | -42.140          | 0                |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>      |      | <b>741.602</b>   | <b>0</b>         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 1.250.000        | 950.000          |
| Øvrige finansielle omkostninger              |      | -295.337         | -276.897         |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>            |      | <b>1.696.265</b> | <b>1.284.223</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | -374.496         | -282.529         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>1.321.769</b> | <b>1.001.694</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Overført resultat                            |      | 1.321.769        | 1.001.694        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>1.321.769</b> | <b>1.001.694</b> |

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

|                                       | Note     | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                   |          | 32.900.000        | 31.650.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>3</b> | <b>32.900.000</b> | <b>31.650.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |          | <b>32.900.000</b> | <b>31.650.000</b> |
| Tilgodehavender moms og afgifter      |          | 29.698            | 0                 |
| Andre tilgodehavender                 |          | 5.297             | 3.980             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |          | <b>34.995</b>     | <b>3.980</b>      |
| Likvide beholdninger                  |          | 26.568            | 8.380             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |          | <b>61.563</b>     | <b>12.360</b>     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |          | <b>32.961.563</b> | <b>31.662.360</b> |

## Balance 31. december 2020

### Passiver

|   | Note     | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv.   |          | 1.000.000         | 1.000.000         |
| Overført resultat   |          | 9.090.217         | 7.768.448         |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>10.090.217</b> | <b>8.768.448</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat  |          | 2.226.640         | 1.912.714         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   |          | <b>2.226.640</b>  | <b>1.912.714</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 19.797.255        | 19.965.360        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>4</b> | <b>19.797.255</b> | <b>19.965.360</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 200.000           | 228.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |          | 0                 | 95.350            |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |          | 0                 | 114.867           |
| Skyldig selskabsskat  |          | 60.570            | 34.603            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 586.881           | 543.018           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>847.451</b>    | <b>1.015.838</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>20.644.706</b> | <b>20.981.198</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>32.961.563</b> | <b>31.662.360</b> |

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

|                     | Registreret<br>kapital<br>mv. | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte<br>indregnet<br>under<br>egenkapitalen | I alt      |
|---------------------|-------------------------------|----------------------|---|------------|
|                     | kr.                           | kr.                  | kr.   | kr.        |
| Egenkapital, primo  | 1.000.000                     | 7.768.448            | 0   | 8.768.448  |
| Årets resultat      | 0                             | 1.321.769            | 0   | 1.321.769  |
| Egenkapital, ultimo | 1.000.000                     | 9.090.217            | 0   | 10.090.217 |

Selskabets anpartskapital består af anparter af kr. 1. Ingen anparter har særlige rettigheder.

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|                                       | 2020<br>kr.   | 2019<br>kr. |
|---------------------------------------|---------------|-------------|
| Løn og gager                          | 32.227        | 0           |
| Pensionsbidrag                        | 201           | 0           |
| Andre omkostninger til social sikring | 9.712         | 0           |
|                                       | <u>42.140</u> | <u>0</u>    |

### 2. Skat af årets resultat

|                                    | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 60.570         | 34.603         |
| Ændring af udskudt skat            | 313.926        | 247.926        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0              | 0              |
|                                    | <u>374.496</u> | <u>282.529</u> |

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Grunde og<br>bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | <u>24.347.766</u>             |
| Tilgang                             | 0                             |
| Afgang                              | 0                             |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u><b>24.347.766</b></u>      |
| Opskrivninger primo                 | 7.302.234                     |
| Årets opskrivning                   | 1.250.000                     |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <u><b>8.552.234</b></u>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u><b>32.900.000</b></u>      |

Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2019 kr. 13.900.000.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                   | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld    | 19.997.255                  | 200.000                   | 19.797.255                  | 18.800.000                    |
| Kreditinstitutter | 0                           | 0                         | 0                           | 0                             |
|                   | <b>19.997.255</b>           | <b>200.000</b>            | <b>19.797.255</b>           | <b>18.800.000</b>             |

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab SR Erik H. Munk A/S, 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.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover tinglyst prioritetsgæld er der udstedt ejerpantebrev kr. 564.000, som selskabet har i behold. Den bogførte værdi af de pantbehæftede ejendomme udgør kr. 32.900.000.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | <b>2020</b> |
|                              | 1           |