
JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS

CVR-nr.: 34583250

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

17/06/2023

Helle Munk
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS
Solbakken 33
8450 Hammel

CVR-nr.: 34583250
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Bankforbindelse Jutlander Bank
Frederiksgade 7
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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.

Hammel, den 29/05/2023

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 ejendomme er værdiansat ud fra et afkast på 2,5-4,25%, som anses som konservativt for denne type ejendomme. Afkastkravet er uændret i forhold til 2021. Som følge af højere lejeindtægter og optimering af driftsudgifterne er værdien af ejendommene forøget med kr. 250.000 i forhold til 31/12 2021.

Selskabets driftsresultat er uændret i forhold til 2021, men den mindre værdiregulering og de stigende renteudgifter gør, at resultatet efter skat udgør ca. 0,6 mio. mod næsten 2,0 mio. i 2021. Egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. kr. 12,7 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 2023

Selskabets ledelse forventer et driftsresultat på et uændret niveau i 2023 end i 2022, men de stigende renteudgifter gør, at resultatet før værdiregulering vil være lavere end i 2022.

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 renteomkostninger 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 gælds metode 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. 2022 - 31. dec. 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.058.713 | 1.043.168 |
| Personaleomkostninger | 1 | -111.627 | -77.237 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -35.000 | 0 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 912.086 | 965.931 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 250.000 | 1.860.063 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -378.267 | -285.772 |
| Ordinært resultat før skat | | 783.819 | 2.540.222 |
| Skat af årets resultat | 2 | -172.463 | -557.385 |
| Årets resultat | | 611.356 | 1.982.837 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 300.000 |
| Overført resultat | | 611.356 | 1.682.837 |
| I alt | | 611.356 | 1.982.837 |

Balance 31. december 2022

Aktiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | 35.600.000 | 35.350.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 175.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 35.775.000 | 35.350.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 35.775.000 | 35.350.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.181 | 82.877 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 10.000 |
| Andre tilgodehavender | | 4.294 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 5.475 | 92.877 |
| Likvide beholdninger | | 51.488 | 100.915 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 56.963 | 193.792 |
| AKTIVER I ALT | | 35.831.963 | 35.543.792 |

Balance 31. december 2022

Passiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 11.684.411 | 10.773.054 |
| Forslag til udbytte | | 0 | 300.000 |
| Egenkapital i alt | | 12.684.411 | 12.073.054 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.803.919 | 2.700.573 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.803.919 | 2.700.573 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 19.421.005 | 19.600.597 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 19.421.005 | 19.600.597 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 200.000 | 200.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 19.562 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 69.117 | 83.452 |
| Skyldig moms og afgifter | | 37.275 | 16.635 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 596.674 | 869.481 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 922.628 | 1.169.568 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 20.343.633 | 20.770.165 |
| PASSIVER I ALT | | 35.831.963 | 35.543.792 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

| | Registreret kapital mv. | Overført resultat | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | I alt |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------|--|--------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 1.000.000 | 10.773.055 | 300.000 | 12.073.055 |
| Betalt udbytte | 0 | 300.000 | -300.000 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 611.356 | 0 | 611.356 |
| Egenkapital, ultimo | 1.000.000 | 11.684.411 | 0 | 12.684.411 |

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Løn og gager | 107.879 | 75.274 |
| Pensionsbidrag | 857 | 603 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.891 | 1.360 |
| | 111.627 | 77.237 |

2. Skat af årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 69.117 | 83.452 |
| Ændring af udskudt skat | 103.346 | 473.933 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | 172.463 | 557.385 |

3. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger | Produktionsanlæg og maskiner |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| | kr. | kr. |
| Kostpris primo | 24.937.703 | 0 |
| Tilgang | 0 | 210.000 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 24.937.703 | 210.000 |
| Opskrivninger primo | 10.412.297 | 0 |
| Årets opskrivning | 250.000 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 10.662.297 | 0 |
| Af- og nedskrivning primo | 0 | 0 |
| Årets afskrivning | 0 | -35.000 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | 0 | -35.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 35.600.000 | 175.000 |

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 19.621.005 | 200.000 | 19.421.005 | 18.600.000 |
| Kreditinstitutter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 19.621.005 | 200.000 | 19.421.005 | 18.600.000 |

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

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

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. 35.600.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

1