

---

# JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS

**CVR-nr.: 34583250**

Solbakken 33  
8450 Hammel

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2025**

---

**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: 01/01/2024 - 31/12/2024

**Bankforbindelse** Sparekassen Danmark  
Åboulevarden 49  
8000 Aarhus C  
DK Danmark

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 27/05/2025

## **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 2023. Som følge af højere lejeindtægter er værdien af ejendommene forøget med kr. 100.000 i forhold til 31/12 2023, hvoraf ca. kr. 90.000 er aktiverede forbedringsarbejder på den ene ejendom.

Selskabets driftsresultat er marginalt højere end i 2023, men de stigende renteudgifter gør, at resultatet efter skat er lavere end i 2023. Egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. kr. 12,9 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 2025

Selskabets ledelse forventer et resultat på et højere niveau i 2025 i forhold til 2024 før værdiregulering.

# 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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.216.879</b>	<b>1.164.218</b>
Personaleomkostninger	1	-127.870	-132.442
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-52.500	-52.500
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.036.509</b>	<b>979.276</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.167	300.000
Andre finansielle indtægter		141	41
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.008.853	-976.226
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>37.964</b>	<b>303.091</b>
Skat af årets resultat	3	-8.522	-67.164
<b>Årets resultat</b>		<b>29.442</b>	<b>235.927</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		29.442	235.927
<b>I alt</b>		<b>29.442</b>	<b>235.927</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		36.000.000	35.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		70.000	122.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>36.070.000</b>	<b>36.022.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>36.070.000</b>	<b>36.022.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.673	6.859
Tilgodehavende skat		52.275	40.277
Andre tilgodehavender		5.073	4.684
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>70.021</b>	<b>51.820</b>
Likvide beholdninger		20.889	13.953
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>90.910</b>	<b>65.773</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>36.160.910</b>	<b>36.088.273</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		11.949.780	11.920.338
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>12.949.780</b>	<b>12.920.338</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.972.157	2.911.360
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.972.157</b>	<b>2.911.360</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.273.040	19.385.691
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.273.040</b>	<b>19.385.691</b>
Gæld til realkreditinstitutter		120.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.528	24.820
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		200.534	25.000
Skyldig selskabsskat		0	0
Skyldig moms og afgifter		42.948	49.195
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		594.923	651.869
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>965.933</b>	<b>870.884</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.238.973</b>	<b>20.256.575</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>36.160.910</b>	<b>36.088.273</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	11.920.338	0	12.920.338
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	29.442	0	29.442
Egenkapital, ultimo	1.000.000	11.949.780	0	12.949.780

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	122.651	127.706
Pensionsbidrag	1.602	989
Andre omkostninger til social sikring	3.618	3.747
	<u>127.870</u>	<u>132.442</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger vedrører kr. 534 mellemværende med tilknyttede selskabet (2023: kr. 0).

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-52.275	-40.277
Ændring af udskudt skat	60.797	107441
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>8.522</u>	<u>67.164</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	24.937.703	210.000
Tilgang	89.833	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.027.536</b>	<b>210.000</b>
Opskrivninger primo	10.962.297	0
Årets opskrivning	10.167	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>10.972.464</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-87.500
Årets afskrivning	0	-52.500
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-140.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.000.000</b>	<b>70.000</b>

#### 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. 36.000.000.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024

1