

JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS

CVR-nr.: 34583250

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

13/05/2022

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

Bankforbindelse Jutlander Bank
Frederiksgade 7
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 30/03/2022

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 2,5-4,25%, som anses som konservativt for denne type ejendomme. Afkastfaktoren for den ene ejendom er forhøjet, da en del af ejendommenes potentiale i realiseret er 2021. Som følge af højere lejeindtægter og optimering af driftsudgifterne og markedstilpasning af afkastkravet, er værdien af ejendommene forøget med kr. 1,86 mio.

Årets resultat udgør efter skat ca. kr. 2,0 mio., og egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. kr. 12,1 mio. Der foreslås udloddet kr. 300.000 i udbytte for 2021.

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 2022

Selskabets ledelse forventer et driftsresultat på et højere niveau i 2022 end i 2021, da der er drift i hele 2022 for de nyindrettede lejemål.

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 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.043.168	783.742
Personaleomkostninger	1	-77.237	-42.140
Resultat af ordinær primær drift		965.931	741.602
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.860.063	1.250.000
Øvrige finansielle omkostninger		-285.772	-295.337
Ordinært resultat før skat		2.540.222	1.696.265
Skat af årets resultat	2	-557.385	-374.496
Årets resultat		1.982.837	1.321.769
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	0
Overført resultat		1.682.837	1.321.769
I alt		1.982.837	1.321.769

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		35.350.000	32.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	35.350.000	32.900.000
Anlægsaktiver i alt		35.350.000	32.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82.877	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.000	0
Tilgodehavender moms og afgifter		0	29.698
Andre tilgodehavender		0	5.297
Tilgodehavender i alt		92.877	34.995
Likvide beholdninger		100.915	26.568
Omsætningsaktiver i alt		193.792	61.563
AKTIVER I ALT		35.543.792	32.961.563

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		10.773.054	9.090.217
Forslag til udbytte		300.000	0
Egenkapital i alt		12.073.054	10.090.217
Hensættelse til udskudt skat		2.700.573	2.226.640
Hensatte forpligtelser i alt		2.700.573	2.226.640
Gæld til realkreditinstitutter		19.600.597	19.797.255
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	19.600.597	19.797.255
Gæld til realkreditinstitutter		200.000	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	0
Skyldig selskabsskat		83.452	60.570
Skyldig moms og afgifter		16.635	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		869.481	586.881
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.169.568	847.451
Gældsforpligtelser i alt		20.770.165	20.644.706
PASSIVER I ALT		35.543.792	32.961.563

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	9.090.217	0	10.090.217
Årets resultat	0	1.682.837	300.000	1.982.837
Egenkapital, ultimo	1.000.000	10.773.054	300.000	12.073.054

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

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Løn og gager	75.274	32.227
Pensionsbidrag	603	201
Andre omkostninger til social sikring	1.360	9.712
	<u>77.237</u>	<u>42.140</u>

2. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	83.452	60.570
Ændring af udskudt skat	473.933	313.926
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>557.385</u>	<u>374.496</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	24.347.766
Tilgang	589.937
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>24.937.703</u>
Opskrivninger primo	8.552.234
Årets opskrivning	1.860.063
Opskrivninger ultimo	<u>10.412.297</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>35.350.000</u>

Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2021 kr. 13.900.000.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	19.800.597	200.000	19.600.597	18.600.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	19.800.597	200.000	19.600.597	18.600.000

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. 35.350.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1