
JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS

CVR-nr.: 34583250

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/06/2024

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

Bankforbindelse Sparekassen Danmark
Frederiksgade 7
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 23/05/2024

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 2022. Som følge af højere lejeindtægter og optimering af driftsudgifterne, er værdien af ejendommene forøget med kr. 300.000 i forhold til 31/12 2022.

Selskabets driftsresultat er uændret i forhold til 2022, men de stigende renteudgifter gør, at resultatet efter skat udgør ca. 0,23 mio. mod ca. 0,6 mio. i 2022. Egenkapialen 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 2024

Selskabets ledelse forventer et resultat på et uændret niveau i 2024 i forhold til 2023 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.164.218	1.058.713
Personaleomkostninger	1	-132.442	-111.627
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-52.500	-35.000
Resultat af ordinær primær drift		979.276	912.086
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	250.000
Andre finansielle indtægter		41	0
Øvrige finansielle omkostninger		-976.226	-378.267
Ordinært resultat før skat		303.091	783.819
Skat af årets resultat	2	-67.164	-172.463
Årets resultat		235.927	611.356
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		235.927	611.356
I alt		235.927	611.356

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		35.900.000	35.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		122.500	175.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	36.022.500	35.775.000
Anlægsaktiver i alt		36.022.500	35.775.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.859	1.181
Tilgodehavende skat		40.277	0
Andre tilgodehavender		4.684	4.294
Tilgodehavender i alt		51.820	5.475
Likvide beholdninger		13.953	51.488
Omsætningsaktiver i alt		65.773	56.963
AKTIVER I ALT		36.088.273	35.831.963

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		11.920.338	11.684.411
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		12.920.338	12.684.411
Hensættelse til udskudt skat		2.911.360	2.803.919
Hensatte forpligtelser i alt		2.911.360	2.803.919
Gæld til realkreditinstitutter		19.385.691	19.421.005
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	19.385.691	19.421.005
Gæld til realkreditinstitutter		120.000	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.820	19.562
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		25.000	0
Skyldig selskabsskat		0	69.117
Skyldig moms og afgifter		49.195	37.275
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		651.869	596.674
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		870.884	922.628
Gældsforpligtelser i alt		20.256.575	20.343.633
PASSIVER I ALT		36.088.273	35.831.963

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	11.684.411	0	12.684.411
Årets resultat	0	235.927	0	235.927
Egenkapital, ultimo	1.000.000	11.920.338	0	12.920.338

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Løn og gager	127.706	107.879
Pensionsbidrag	989	857
Andre omkostninger til social sikring	3.747	2.891
	132.442	111.627

2. Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	-40.277	69.117
Ændring af udskudt skat	107.441	103.346
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	67.164	172.463

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	24.937.703	210.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	24.937.703	210.000
Opskrivninger primo	10.662.297	0
Årets opskrivning	300.000	0
Opskrivninger ultimo	10.962.297	0
Af- og nedskrivning primo	0	-35.000
Årets afskrivning	0	-52.500
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-87.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.900.000	122.500

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	19.505.691	120.000	19.385.691	18.800.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	19.505.691	120.000	19.385.691	18.800.000

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. 35.900.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2023

1