

Ejendomsselskabet JAG 14 B ApS

Vesterå 12, 9000 Aalborg
CVR-nr. 27 51 33 28

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december
21. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 20. januar 2025

Finn Hvillum

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet JAG 14 B ApS Vesterå 12 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 51 33 28 Stiftet: 4. juni 2004 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Hvillum Thomas Nedergaard Kristiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet JAG 14 B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. januar 2025

Direktion:

Finn Hvillum

Thomas Nedergaard Kristiansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JAG 14 B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JAG 14 B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 20. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at foretage investering i anlægsaktiver, herunder fast ejendom og værdipapirer samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

I dagsværdiberegningen er anvendt et normaliseret forventet fremtidigt driftsafkast.

Koncernens selskaber er fusioneret i regnskabsåret med Ejendomsselskabet JAG 14 B ApS som fortsættende selskab. Fusionen er foretaget med virkning pr. 1. januar 2024.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		723.050	1.180.602
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		125.000	0
Driftsresultat		848.050	1.180.602
Andre finansielle omkostninger	1	-406.035	-597.593
Resultat før skat		442.015	583.009
Skat af årets resultat	2	-115.897	-128.262
Årets resultat		326.118	454.747
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		326.118	454.747
I alt		326.118	454.747

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		15.125.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	15.125.000	15.000.000
Anlægsaktiver		15.125.000	15.000.000
<hr/>			
Likvider		60.442	35.640
Omsætningsaktiver		60.442	35.640
<hr/>			
Aktiver		15.185.442	15.035.640

Passiver

Anpartskapital		128.000	125.000
Overført resultat		5.791.659	2.129.109
Egenkapital		5.919.659	2.254.109
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.389.974	1.278.675
Hensatte forpligtelser		1.389.974	1.278.675
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		5.927.106	6.425.676
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.927.106	6.425.676
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		492.573	444.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.330	15.000
Gæld, tilknyttede virksomheder		0	4.405.376
Selskabsskat		0	63.545
Anden gæld		1.365.800	148.803
Kortfristede gældsforpligtelser		1.948.703	5.077.180
Gældsforpligtelser		7.875.809	11.502.856
<hr/>			
Passiver		15.185.442	15.035.640

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	2.129.109	2.254.109
Forslag til resultatdisponering		326.118	326.118
Transaktioner med ejere			
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed	3.000	3.336.432	3.339.432
Egenkapital 31. december 2024	128.000	5.791.659	5.919.659

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	284.651
Finansielle omkostninger i øvrigt	406.035	312.942
	406.035	597.593

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	63.545
Regulering af udskudt skat	115.897	64.717
	115.897	128.262

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		14.095.208
Kostpris 31. december 2024		14.095.208
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		904.792
Årets værdireguleringer		125.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		1.029.792
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		15.125.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs- udlejning, kontor	Erhvervs- udlejning, detail
Dagsværdi 31. december 2024	1.620.000	13.505.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	600.450	-475.450

Dagsværdi for erhvervsjendomme

Erhvervsjendomme består af to udlejningsejendomme i Aalborg C, som blev anskaffet i henholdsvis 2004 og 2009. Erhvervsjendommenes dagsværdi opgøres ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,50% og 7,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.

I dagsværdiberegningen er anvendt et normaliseret forventet fremtidigt driftsafkast.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.419.679	492.573	3.813.389	6.870.132
	6.419.679	492.573	3.813.389	6.870.132

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i form af ejerpantebrev i ejendom på 7.400.000 kr. Bogført værdi på ejendom pr. 31. december 2024 udgør 13.505.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der afgivet sikkerhed i form af 2 ejerpantebreve af 40.000 kr., i alt 80.000 kr. Bogført værdi på ejendomme pr. 31. december 2024 udgør 15.125.000 kr.

Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.125.000 kr. Bogført restgæld 31. december 2024 udgør 6.419.679 kr.

	2024	2023
6 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JAG 14 B ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen og balancen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende år består af tal for alle koncernselskaber pga. foretaget fusion med Ejendomsselskabet JAG 14 B ApS som eneste fortsættende selskab. Fusionen er foretaget med virkning pr. 1. januar 2024.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Ejendomsomkostninger dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Skyldig skat 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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.