

**Jægergårdsgade, Århus A/S**

**Jægergårdsgade 37**

**8000 Aarhus C**

CVR-nr. 17 00 97 45

**Årsrapport 2015**

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27/5 2016

---

Jens Dynesen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter til årsregnskabet	10

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jægergårdsgade, Århus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 23. maj 2016

**Direktion**

Jens Dynesen

**Bestyrelse**

Jens Aage Dynesen  
formand

Jens Dynesen

Claus Dynesen

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet*****Til kapitalejeren i Jægergårdsgade, Århus A/S***

Vi har revideret årsregnskabet for Jægergårdsgade, Århus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. maj 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bretlau  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Jægergårdsgade, Århus A/S Jægergårdsgade 37 8000 Aarhus C CVR-nr.: 17 00 97 45 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er at besidde og udleje fast ejendom samt at eje aktier og anparter samt andre værdipapirer.
<b>Bestyrelse</b>	Jens Aage Dynesen, formand Jens Dynesen Claus Dynesen
<b>Direktion</b>	Jens Dynesen
<b>Revision</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Jægergårdsgade, Århus A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter ved udlejning af ejendom. Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og ændringer i værdiansættelsen medtages i resultatopgørelsen under punktet "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		288.810	287.510
Andre eksterne omkostninger		<u>-88.878</u>	<u>-77.646</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>199.932</b>	<b>209.864</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>12.104</u>	<u>-34.229</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>212.036</b>	<b>175.635</b>
Finansielle indtægter	5	5	1.446
Finansielle omkostninger		<u>-65.793</u>	<u>-67.327</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>146.248</b>	<b>109.754</b>
Skat af årets resultat		<u>18.087</u>	<u>-25.792</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>164.335</u></b>	<b><u>83.962</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		101.200	99.800
Overført resultat		<u>63.135</u>	<u>-15.838</u>
		<b><u>164.335</u></b>	<b><u>83.962</u></b>



## Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>4.566.056</u>	<u>4.566.056</u>
		<u>4.566.056</u>	<u>4.566.056</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.566.056</u></b>	<b><u>4.566.056</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>1.000</u>	<u>0</u>
		<u>1.000</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>372.317</u>	<u>334.524</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>373.317</u></b>	<b><u>334.524</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>4.939.373</u></b>	<b><u>4.900.580</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	2		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.160.353	1.097.218
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.761.553</b>	<b>1.697.018</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat		727.444	759.467
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>727.444</b>	<b>759.467</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	3		
Gæld til realkreditinstitutter		2.315.534	2.327.637
		2.315.534	2.327.637
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		0	1.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.601	9.232
Selskabsskat		13.936	0
Anden gæld		111.305	105.976
		134.842	116.458
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.450.376</b>	<b>2.444.095</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.939.373</b>	<b>4.900.580</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

## Noter til årsregnskabet

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>2.563.566</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.563.566</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>2.002.490</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.002.490</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>4.566.056</u></u></b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Der er anvendt forudsætning om en årlig husleje på kr. 288.810.

Driftsomkostningerne udgør ca. kr. 55.000.

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,50</u>	<u>5,00</u>	<u>5,50</u>
Dagsværdi	<u>5.169.648</u>	<u>4.566.056</u>	<u>4.229.712</u>
Ændring i dagsværdi	<u>603.592</u>	<u>0</u>	<u>-336.344</u>

## Noter til årsregnskabet

### 2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	1.097.218	99.800	1.697.018
Betalt ordinært udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	63.135	101.200	164.335
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>1.160.353</b>	<b>101.200</b>	<b>1.761.553</b>

Selskabskapitalen består af 50 aktier à nominelt kr. 10.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.327.637	2.315.534	0	2.267.000
	<b>2.327.637</b>	<b>2.315.534</b>	<b>0</b>	<b>2.267.000</b>

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet har ikke overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.315.534, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 4.566.056.

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Jens Dynesen, Søtoften 58, 8250 Egå