

# Jægergårdsgade, Århus A/S

Åboulevarden 3, 1., 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 17 00 97 45

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.06.23

Jens Aage Dynesen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Jægergårdsgade, Århus A/S  
c/o Advokat Jens Dynesen  
Åboulevarden 3, 1.  
8000 Aarhus C  
Telefon: 86 22 12 24  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 17 00 97 45  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Jens Aage Dynesen

---

**Bestyrelse**

---

Kirsten Vindum Dynesen  
Claus Dynesen  
Direktør Jens Aage Dynesen  
Hanne Høyer

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Jægergårdsgade, Århus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Aarhus C, den 30. juni 2023

### **Direktionen**

Jens Aage Dynesen  
Direktør

### **Bestyrelsen**

Kirsten Vindum Dynesen  
Formand

Claus Dynesen

Jens Aage Dynesen  
Direktør

Hanne Høyer

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Jægergårdsgade, Århus A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Jægergårdsgade, Århus A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses ansvar.

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

Aarhus, den 30. juni 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmer Bretlau

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21427

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at besidde og udleje fast ejendom samt at eje aktier og anpartar samt andre værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 253.738 mod DKK 802.961 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.812.033.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>304.375</b>	<b>289.605</b>
Andre eksterne omkostninger	-67.306	-67.982
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>237.069</b>	<b>221.623</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	154.925	850.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>391.994</b>	<b>1.071.623</b>
Finansielle indtægter	1.746	0
Finansielle omkostninger	-68.234	-39.718
<b>Resultat før skat</b>	<b>325.506</b>	<b>1.031.905</b>
Skat af årets resultat	-71.768	-228.944
<b>Årets resultat</b>	<b>253.738</b>	<b>802.961</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	114.400
Overført resultat	194.838	688.561
<b>I alt</b>	<b>253.738</b>	<b>802.961</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.750.000	5.550.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.750.000</b>	<b>5.550.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.750.000</b>	<b>5.550.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.200
	Tilgodehavende selskabsskat	7.836	0
	Andre tilgodehavender	4.952	899
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.788</b>	<b>2.099</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>513.992</b>	<b>501.911</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>526.780</b>	<b>504.010</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.276.780</b>	<b>6.054.010</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.253.133	2.058.295
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	114.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.812.033</b>	<b>2.672.695</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.043.405	992.801
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.043.405</b>	<b>992.801</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	2.266.091	2.193.382
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.266.091</b>	<b>2.193.382</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	28.543
	Selskabsskat	0	7.528
	Anden gæld	155.251	159.061
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>155.251</b>	<b>195.132</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.421.342</b>	<b>2.388.514</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.276.780</b>	<b>6.054.010</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	500.000	2.058.295	114.400	2.672.695
Betalt udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Forslag til resultatdisponering	0	194.838	58.900	253.738
Saldo pr. 31.12.22	500.000	2.253.133	58.900	2.812.033

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	2.563.566
Kostpris pr. 31.12.22	2.563.566
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	2.986.434
Dagsværdireguleringer i året	200.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	3.186.434
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	5.750.000

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	2.266.091	2.266.091	2.221.925
I alt	2.266.091	2.266.091	2.221.925

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	5.750.000	5.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000	200.000

Selskabet anvender normaltindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 244 og et afkastkrav i intervallet 4,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetteret lejeindtægter på t.DKK 304. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.267 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK . 5.750

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.