



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JAG 911 S APS**  
**VESTERÅ 12, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**  
**24. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. februar 2023

---

Jens Bøgelund Madsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JAG 911 S ApS Vesterå 12 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 24 23 11 43 Stiftet: 29. juni 1999 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Silkjær Bøgelund Madsen Jens Bøgelund Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S Torvet 4 9400 Nørresundby
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Vingaardshus A/S Vingårdsgade 22 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JAG 911 S 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. februar 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Niels Silkjær Bøgelund Madsen

\_\_\_\_\_  
Jens Bøgelund Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i JAG 911 S ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JAG 911 S ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 20. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i at foretage anlægsinvestering i fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før værdiregulering 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.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.212.760</b>	<b>1.302.604</b>
Personaleomkostninger.....	1	-697.288	-704.001
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.515.472</b>	<b>598.603</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	41.712
Andre finansielle omkostninger.....	2	-560.496	-282.311
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.954.976</b>	<b>358.004</b>
Skat af årets resultat.....	3	-430.100	-215.161
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.524.876</b>	<b>142.843</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.524.876	142.843
<b>I ALT</b> .....		<b>1.524.876</b>	<b>142.843</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		41.512.920	41.348.606
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>41.512.920</b>	<b>41.348.606</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>41.512.920</b>	<b>41.348.606</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		45.000	45.000
Andre tilgodehavender.....		29.443	93.080
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	17.136
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>74.443</b>	<b>155.216</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.066.107</b>	<b>1.088.190</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.140.550</b>	<b>1.243.406</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>42.653.470</b>	<b>42.592.012</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		12.137.583	10.612.707
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>12.262.583</b>	<b>10.737.707</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.246.727	5.129.691
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.246.727</b>	<b>5.129.691</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.796.050	7.802.972
Banklån.....		10.910.336	11.446.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>18.706.386</b>	<b>19.249.622</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		576.358	759.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.191.799	5.646.482
Selskabsskat.....		313.064	0
Anden gæld.....		616.853	409.037
Deposita.....		714.700	640.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.437.774</b>	<b>7.474.992</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.144.160</b>	<b>26.724.614</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>42.653.470</b>	<b>42.592.012</b>
 Eventualposter mv.....	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	10.612.707	10.737.707
Forslag til resultatdisponering.....		1.524.876	1.524.876
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>12.137.583</b>	<b>12.262.583</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	592.533	598.485	
Pensioner.....	96.000	96.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.755	9.516	
	<b>697.288</b>	<b>704.001</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	191.799	217.172	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	368.697	65.139	
	<b>560.496</b>	<b>282.311</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	313.064	-17.136	
Regulering af udskudt skat.....	117.036	232.297	
	<b>430.100</b>	<b>215.161</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		32.811.183	
Tilgang.....		164.314	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>32.975.497</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		8.537.423	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>8.537.423</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>41.512.920</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Erhvervs- udlejning, kontor	Erhvervs- udlejning, detail	Erhvervs- udlejning, lager
Dagsværdi 31. december 2022.....	2.653.555	37.041.475	1.817.890

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**
*Dagsværdi for erhvervsejendomme*

Erhvervsejendomme består af to udlejningsejendomme til detail i Aalborg C, som blev anskaffet i 1999. Erhvervsejendomme består endvidere af en udlejningsejendom i Nørresundby vedrørende lagerfaciliteter, som er anskaffet i 2017, en udlejningsejendom i Aalborg C vedrørende kontorfaciliteter, som er anskaffet ultimo 2019 samt en erhvervsejendom til detail i Aalborg C, som er anskaffet i 2021. Erhvervsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (eventuelt kombineret med foretaget mægler vurdering), hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,00-8,50 % vedrørende udlejningsejendomme til detail i Aalborg C, et afkast i intervallet 5,50-5,75% vedrørende udlejningsejendom til kontorfaciliteter i Aalborg C, samt et afkast i intervallet 6,50-7,00 % vedrørende ejendom i Nørresundby. Respektive afkast er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.

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.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.796.050	0	7.263.574	7.802.972
Banklån.....	11.486.694	576.358	8.468.364	12.049.932
	<b>19.282.744</b>	<b>576.358</b>	<b>15.731.938</b>	<b>19.852.904</b>

**Eventualposter mv.**
**6**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JAG Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i form af henholdsvis ejerpantebrev på 1.520.966 kr. i ejendommen Jomfru Ane Gade 11, ejerpantebrev på 900.000 kr. i ejendommen Gammel Høvej 21, ejerpantebrev på 1.000.000 kr. i ejendommen Vester 12, 1, ejerpantebrev på 7.060.000 kr. i ejendommen Jomfru Ane Gade 13 og ejerpantebrev på 2.730.000 kr. i ejendommen Jomfru Ane Gade 9, ejendommen Jomfru Ane Gade 11, ejendommen Jomfru Ane Gade 13, ejendommen Gammel Høvej 21 og ejendommen Vesterå 12, 1. Bogført værdi på ejendommene udgør pr. 31. december 2022, 41.512.920 kr.

Ovenstående 5 stk. ejerpantebreve ligger endvidere til sikkerhed for JAG Holding ApS, JAG 911 RN ApS, Club Wolf ApS, Bøgelund Tømrer- og Snedkerforretning ApS, Holdingselskabet af 17/10 1990 ApS og Pigen og Trompeten ApS' engagement med pengeinstitut.

Selskabet er endvidere selvskyldnerkautionist vedrørende JAG Holding ApS, JAG 911 RN ApS, Club Wolf ApS, Bøgelund Tømrer- og Snedkerforretning ApS, Holdingselskabet af 17/10 1990 ApS og Pigen og Trompeten ApS' engagement med pengeinstitut.

Der er endvidere afgivet sikkerhed i bygninger til kreditforeningen. Restgæld pr. 31. december 2022 udgør 7.796.050 kr. og bogført værdi på bygninger udgør pr. 31. december 2022, 24.750.000 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JAG 911 S ApS for 2022 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.

## 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 eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 nominel værdi.