



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

EJENDOMSELSKABET JAG 14 B APS

VESTERÅ 12, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

19. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. januar 2023

Finn Hvillum

CVR-NR. 27 51 33 28

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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 2022 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 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. januar 2023

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 2022 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 23. januar 2023

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 ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret oplevet omsætningsnedgang som følge af tvangslukning af barer og diskoteker i Jomfru Ane Gade som følge af regeringens indgreb til afdæmpning af risici omkring Covid-19 virusens spredning. Årets resultat i 2023 forventes ikke p.t. at blive negativt påvirket af disse udefra kommende omstændigheder.

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. Det vil sige en normal forpagtningsindtægt/huslejeindtægt, som dog forudsætter en fortsat fuld åbning af barer og diskoteker i Jomfru Ane Gade i Aalborg.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	616.057	396.213
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-575.090	0
DRIFTSRESULTAT		40.967	396.213
Andre finansielle omkostninger.....	2	-274.896	-223.748
RESULTAT FØR SKAT		-233.929	172.465
Skat af årets resultat.....	3	51.464	-37.942
ÅRETS RESULTAT		-182.465	134.523
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-182.465	134.523
I ALT		-182.465	134.523

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		15.000.000	15.575.090
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.000.000	15.575.090
ANLÆGSAKTIVER.....		15.000.000	15.575.090
Andre tilgodehavender.....		3.167	3.168
Tilgodehavender.....		3.167	3.168
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.167	3.168
AKTIVER.....		15.003.167	15.578.258
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.674.362	1.856.826
EGENKAPITAL.....		1.799.362	1.981.826
Hensættelse til udskudt skat.....		1.213.958	1.339.563
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.213.958	1.339.563
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.846.731	7.291.634
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.846.731	7.291.634
Gæld til realkreditinstitutter.....		469.607	568.026
Gæld til pengeinstitutter.....		119.977	65.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	12.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.120.726	3.989.697
Selskabsskat.....		74.141	31.484
Anden gæld.....		343.665	298.741
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.143.116	4.965.235
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.989.847	12.256.869
PASSIVER.....		15.003.167	15.578.258
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	1.856.827	1.981.827
Forslag til resultatdisponering.....		-182.465	-182.465
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	1.674.362	1.799.362

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Særlige poster			1
I beløbet indgår kompensation for selvstændige som følge af Covid-19 med 0 tkr. og 126 tkr. i sammenligningsåret.			
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	170.726	151.548	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	104.170	72.200	
	274.896	223.748	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	74.141	31.484	
Regulering af udskudt skat.....	-125.605	6.458	
	-51.464	37.942	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. januar 2022.....	14.095.208	
Kostpris 31. december 2022.....	14.095.208	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	1.479.882	
Årets værdireguleringer.....	-575.090	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	904.792	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	15.000.000	

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

	Erhvervs- udlejning, kontor	Erhvervs- udlejning, detail
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.012.850	13.987.150
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	-575.090

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme består af to udlejningsejendomme i Aalborg C, som blev anskaffet i henholdsvis 2004 og 2009. Erhvervsejendommenes 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% og 12%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

I dagsværdiberegningen er anvendt et normaliseret forventet fremtidigt driftsafkast. Det vil sige en normal forpagtningsindtægt/huslejeindtægt, som forudsætter en fortsat fuld åbning af barer og diskoteker i Jomfru Ane Gade i Aalborg.

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

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.316.338	469.607	4.845.420	7.859.660	
	7.316.338	469.607	4.845.420	7.859.660	
 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 Musikhuset Jomfru Ane Gade ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i form af ejerpandebrev i ejendom på 7.400.000 kr. Bogført værdi på ejendom pr. 31. december 2022 udgør 13.987.150 kr.					
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der afgivet sikkerhed i form af 2 ejerpandebrev af 40.000 kr., i alt 80.000 kr. Bogført værdi på ejendomme pr. 31. december 2022 udgør 15.000.000 kr.					
Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.000.000 kr. Bogført restgæld 31. december 2022 udgør 7.316.338 kr.					
			2022	2021	
Medarbejderforhold					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JAG 14 B 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.

Andre driftsindtægter

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

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.

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 finansiel 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.