

Jysk Hermes ApS

Hjemstedsadresse: Stolelyngen 10, 3450 Allerød

CVR-nummer 32 82 60 08

Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2023

Marianne Nørremark Gram-Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jysk Hermes ApS Stolelyngen 10 3450 Allerød Hjemstedskommune: Allerød
Direktion	Jonas Nørremark Gram-Nielsen
Stiftelsesdato	05.03.2010
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været anlægsinvestering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Jysk Hermes ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 11. juli 2023

Direktion

Jonas Nørremark Gram-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jysk Hermes ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Jysk Hermes ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Helsingør, den 11. juli 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
MNE32274

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jysk Hermes ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgåede ejendomsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendommene.

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

Regnskabspraxis

Finansielle poster

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

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

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Jysk Frigg ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Efterfølgende opskrives ejendomme til dagsværdi såfremt værdiforøgelsen anses for varig og væsentlig.

Opskrivningen af ejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Opskrivninger føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, forsat

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	40 - 50 år	Forventet scrapværdi	50 - 60%
-----------	------------	----------------------	----------

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

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

Regnskabspraxis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Jysk Frigg ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Selskabets "deposita, langfristede gældsforpligtelser" er depositum fra lejer som er optaget som langfristet gæld. Det forventes at lejemålet udlejes straks efter en eventuel fraflytning. Hvorfor det optages som langfristede gæld.

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	498.909	458.785
4, 5 Afskrivninger	114.692	134.581
Resultat af primær drift	384.217	324.204
2 Finansielle omkostninger	247.445	273.775
Resultat før skat	136.772	50.429
3 Skat af årets resultat	36.722	40.936
Årets resultat	100.050	9.493
Resultatdisponering:		
Overført til reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-26.049	-26.049
Overført til overført resultat	126.099	35.542
Disponeret	100.050	9.493

Balance 31. december

Aktiver

Note	2022	2021
4 Grunde og bygninger	11.063.954	11.178.646
Materielle anlægsaktiver	11.063.954	11.178.646
Anlægsaktiver	11.063.954	11.178.646
Periodeafgrænsningsposter	9.951	0
Tilgodehavende selskabsskat	33.418	0
Tilgodehavender	43.369	0
Likvide beholdninger	2.102	7.690
Omsætningsaktiver	45.471	7.690
Aktiver i alt	11.109.425	11.186.336

Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	1.157.700	1.183.749
Overført resultat	-683.411	-809.510
Egenkapital	554.289	454.239
Hensættelse til udskudt skat	1.094.530	1.024.390
Hensatte forpligtelser	1.094.530	1.024.390
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	303.535	303.535
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	5.284.157	5.859.468
Langfristet gæld	5.587.692	6.163.003
6 Kreditinstitutter i øvrigt	565.377	562.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser	245.808	245.110
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.895.194	2.634.685
Anden gæld	166.535	102.420
Kortfristet gæld	3.872.914	3.544.704
Gæld i alt	9.460.606	9.707.707
Passiver i alt	11.109.425	11.186.336
1 Personaleomkostninger		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	1.209.798	-845.052	444.746
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-26.049	35.542	9.493
Egenkapital 31. december 2021	80.000	1.183.749	-809.510	454.239
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.183.749	-809.510	454.239
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-26.049	126.099	100.050
Egenkapital 31. december 2022	80.000	1.157.700	-683.411	554.289

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	1
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	68.270	65.794
Renteomkostninger i øvrigt	179.175	207.981
	247.445	273.775
3 Skat af årets resultat		
Tidligere års sambeskatningsbidrag	0	-179.090
Årets sambeskatningsbidrag	-33.418	-41.734
Ændring af hensættelse til udskudt skat	70.140	261.760
	36.722	40.936

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar	10.582.429	10.582.429
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>10.582.429</u>	<u>10.582.429</u>
Opskrivninger 1. januar	1.669.814	1.669.814
Årets værdiregulering	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>1.669.814</u>	<u>1.669.814</u>
Afskrivninger 1. januar	1.073.597	958.905
Årets afskrivninger	114.692	114.692
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>1.188.289</u>	<u>1.073.597</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.063.954</u>	<u>11.178.646</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.517.626</u>	<u>1.517.626</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>9.546.328</u>	<u>9.661.020</u>
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	<u>12.200.000</u>	<u>12.200.000</u>

Reserve for opskrivning under egenkapitalen er i året nedbragt med kr. 26.049 som følge af afskrivninger. Der har ikke været tilgang, tilbageførsler eller afgang i løbet af året.

Den skattemæssige effekt af bevægelserne på reserve for opskrivning udgør kr. 7.347.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffessum 1. januar	897.850	897.850
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffessum 31. december	<u>897.850</u>	<u>897.850</u>
Afskrivninger 1. januar	897.850	877.961
Årets afskrivninger	0	19.889
Afskrivninger 31. december	<u>897.850</u>	<u>897.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	3.022.649	3.609.512
Forfald efter 1-5 år	2.261.508	2.249.956
Forfald inden 1 år	565.377	562.489
	<u>5.849.534</u>	<u>6.421.957</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerantebreve på t.kr. 9.500 med pant i fast ejendom og andre anlæg, driftsmateriel og inventar til bogført værdi t.kr. 11.064.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jysk Frigg ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Marianne Nørremark Gram-Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marianne Nørremark Gram-Nielsen

Dirigent

ID: e1c752f5-fb85-42e4-a00b-c204b0feeb2e

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 17:31:39

Underskrevet med MitID



Jonas Nørremark Gram-Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Nørremark Gram-Nielsen

Direktør

ID: b1b3f5bd-f148-45fb-a64c-0b5820bbad0b

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 17:22:08

Underskrevet med MitID



Niels Borum Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Borum Madsen

Revisor

ID: 917e9c41-329f-44cb-9332-160e8c4fdc05

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 22:15:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: db8840MZuN250456622

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.