JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

Helle Munk
Dirigent

CVR-nr. 34583250

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 5

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 6
Resultatopgørelse 8
Balance 9
Egenkapitalopgørelse 11
Noter 12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JÆGERGÅRDSGADE 3.840, AARHUS ApS Solbakken 33 8450 Hammel	
	CVR-nr:	34583250
	Regnskabsår:	01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Jutlander Bank Frederiksgade 7 8000 Aarhus C	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årrapporten for 1. janaur 2017 til 31. december 2017 for Jægergårdsgade 3.840, Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overenstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31 december 2017.

Selskabet opfylder fortsat reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 29/05/2018

Direktion

Erik Hebsgaard Munk

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering, udvikling og drift af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften er forløbet tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra en afkast på 2,5-4,25%, som anses som konservativt for denne type ejendomme.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb og frem til dato efter vor opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Den forventede udvikling i 2018

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende overskud før værdiregulering i 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt omkostninger til administration.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende uafsluttede fordelingsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteudgifter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger ondregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets resultat, som består af årets aktuelle skat og ændringer 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler for tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommes købspris og eventuelle direkte og tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til

anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommes fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har, som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

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

Selskabsskat 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. udskudt skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skal måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.
Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligteler svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**864.806**	**657.992**
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		**864.806**	**657.992**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	368.398
Andre finansielle indtægter		0	494
Øvrige finansielle omkostninger	2	-349.476	-538.509
Ordinært resultat før skat		**515.330**	**488.375**
Skat af årets resultat	3	-113.407	-109.229
Årets resultat		**401.923**	**379.146**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Overført resultat		401.923	-120.854
I alt		**401.923**	**379.146**

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		27.950.000	27.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	**4**	**27.950.000**	**27.950.000**
Anlægsaktiver i alt		**27.950.000**	**27.950.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	970
Andre tilgodehavender		0	7.839
Tilgodehavender i alt		**0**	**8.809**
Likvide beholdninger		280.576	761.497
Omsætningsaktiver i alt		**280.576**	**770.306**
Aktiver i alt		**28.230.576**	**28.720.306**

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		4.860.575	4.458.652
Forslag til udbytte		0	500.000
Egenkapital i alt		**5.860.575**	**5.958.652**
Hensættelse til udskudt skat		1.033.772	983.841
Hensatte forpligtelser i alt		**1.033.772**	**983.841**
Gæld til realkreditinstitutter		20.410.664	20.626.154
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**5**	**20.410.664**	**20.626.154**
Gæld til realkreditinstitutter		200.000	172.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	179.515
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	51.520
Skyldig selskabsskat		63.481	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		662.084	748.624
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**925.565**	**1.151.659**
Gældsforpligtelser i alt		**21.336.229**	**21.777.813**
Passiver i alt		**28.230.576**	**28.720.306**

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	4.458.652	500.000	5.958.652
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	401.923	0	401.923
Egenkapital, ultimo	1.000.000	4.860.575	0	5.860.575

Selskabets anpartskapital består af anparter af kr. 1.
Ingen anparter har særlige rettigheder.

Noter

1. Personaleomkostninger

Der har i gennemsnit være 1 ansat (2016: 1). Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Heraf renteudgifter til tilknyttede virksomheder kr. 973 (2016 kr. 160.236).

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	63.481	0
Ændring af udskudt skat	49.931	109.229
Regulering vedrørende tidligere år	-5	0
	113.407	109.229

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.500.043
Tilgang	12.731.602
Afgang	0
Kostpris ultimo	**24.231.645**
Opskrivninger primo	3.718.355
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	**3.718.355**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**27.950.000**

Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2017 kr. 14.850.000.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	20.610.664	200.000	20.410.664	19.510.664
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	20.610.664	**200.000**	**20.410.664**	**19.510.664**

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab SR Erik H. Munk A/S, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalities og udbytter.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover tinglyst prioritetsgæld er der udstedt ejerpantebrev kr. 564.000, som selskabet har i behold. Den bogførte værdi af de pantebehæftede ejendomme udgør kr. 27.950.000.