
Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 42-44 ApS

c/o Dansk Administrationscenter, Thyrasgade 4, 8260 Viby J

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 35 04 73 87

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 29/6 2023

Rune Kilden
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6 |
| Balance 31. december | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter til årsregnskabet | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 42-44 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. juni 2023

Direktion

Rune Kilden
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 42-44 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 42-44 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus C, den 29. juni 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
Statsautoriseret revisor
mne33714

Mike Bork Jun
statsautoriseret revisor
mne48473

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 42-44 ApS c/o Dansk Administrationscenter Thyrasgade 4 8260 Viby J CVR-nr: 35 04 73 87 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. februar 2013 Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus |
| Direktion | Rune Kilden |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 73.054, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 346.396.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste | | 320.084 | 274.606 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -136.088 | -136.088 |
| Resultat før finansielle poster | | 183.996 | 138.518 |
| Finansielle indtægter | 1 | 0 | 2.352 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -90.337 | -91.809 |
| Resultat før skat | | 93.659 | 49.061 |
| Skat af årets resultat | 3 | -20.605 | -37.650 |
| Årets resultat | | 73.054 | 11.411 |

Resultatdisponering

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 73.054 | 11.411 |
| | 73.054 | 11.411 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 7.523.115 | 7.659.203 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 7.523.115 | 7.659.203 |
| Anlægsaktiver | | 7.523.115 | 7.659.203 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 106.737 |
| Andre tilgodehavender | | 2.555 | 3.170 |
| Udskudt skatteaktiv | | 114.657 | 98.165 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.639 | 3.256 |
| Tilgodehavender | | 125.851 | 211.328 |
| Likvide beholdninger | | 202.657 | 83.648 |
| Omsætningsaktiver | | 328.508 | 294.976 |
| Aktiver | | 7.851.623 | 7.954.179 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 266.396 | 193.344 |
| Egenkapital | | 346.396 | 273.344 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.552.325 | 6.788.511 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 6.552.325 | 6.788.511 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 236.185 | 166.591 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 20.000 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 551.025 | 540.221 |
| Selskabsskat | | 37.097 | 27.285 |
| Deposita | | 99.709 | 75.522 |
| Anden gæld | | 8.886 | 35.705 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 27.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 952.902 | 892.324 |
| Gældsforpligtelser | | 7.505.227 | 7.680.835 |
| Passiver | | 7.851.623 | 7.954.179 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 80.000 | 193.342 | 273.342 |
| Årets resultat | 0 | 73.054 | 73.054 |
| Egenkapital 31. december | 80.000 | 266.396 | 346.396 |

Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|---|----------|--------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 2.352 |
| | <u>0</u> | <u>2.352</u> |

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 10.804 | 10.742 |
| Andre finansielle omkostninger | 79.533 | 81.067 |
| | <u>90.337</u> | <u>91.809</u> |

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 37.097 | 27.285 |
| Årets udskudte skat | -16.492 | -16.491 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 26.856 |
| | <u>20.605</u> | <u>37.650</u> |

4. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger |
|------------------------------------|---------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 8.793.807 |
| Kostpris 31. december | <u>8.793.807</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 1.134.604 |
| Årets afskrivninger | 136.088 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>1.270.692</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>7.523.115</u> |

Noter til årsregnskabet

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 5.304.274 | 5.546.190 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>1.248.051</u> | <u>1.242.321</u> |
| Langfristet del | 6.552.325 | 6.788.511 |
| Inden for 1 år | <u>236.185</u> | <u>166.591</u> |
| | <u>6.788.510</u> | <u>6.955.102</u> |
| | | |
| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| | DKK | DKK |

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 7.523.115 | 7.659.203 |
|---|-----------|-----------|

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyste realkreditpantebreve på nom. I alt TDKK 8.197. Realkreditgæld udgør pr. 31.12.2022 TDKK 6.789 (2021: TDKK 6.955).

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Anpartsselskabet af 16. juni 2014, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 42-44 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Anpartsselskabet af 16. juni 2014. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 30 år |
|-----------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.