

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Ejendomsselskabet J. M. Mørks Gade ApS**

**Krogagre 86  
8240 Risskov**

**ÅRSRAPPORT  
2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27/6 2023

---

Dirigent  
Bjarne Broe Møller

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 36 91 58 38**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet J. M. Mørks Gade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 27/6 2023

### Direktion

Bjarne Broe Møller

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet J. M. Mørks Gade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J. M. Mørks Gade ApS for perioden 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 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.

Aarhus, den 27/6 2023

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Karen Kragesand Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne34460

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet J. M. Mørks Gade ApS Krogagre 86 8240 Risskov
	CVR-nr: 36 91 58 38
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bjarne Broe Møller
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendommen J.M. Mørks Gade 1, 8000 Aarhus C.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et positivt resultat, hvilket anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet J. M. Mørks Gade ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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 den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.356.048</b>	<b>2.459.200</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.356.048</b>	<b>2.459.200</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.500.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>2.356.048</b>	<b>3.959.200</b>
Andre finansielle indtægter	9.364.616	0
Andre finansielle omkostninger	-1.711.342	-742.433
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>10.009.322</b>	<b>3.216.767</b>
Skat af årets resultat	-2.202.051	-707.689
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>7.807.271</b>	<b>2.509.078</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.650.000
Overført resultat	7.807.271	859.078
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>7.807.271</b>	<b>2.509.078</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021
1 Investeringsejendomme	60.500.000	60.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>60.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>60.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
Selskabsskat	295.430	0
Andre tilgodehavender	0	13.536
Periodeafgrænsningsposter	17.631	24.607
<b>Tilgodehavender</b>	<b>313.061</b>	<b>38.143</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>271.083</b>	<b>1.506.432</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>584.144</b>	<b>1.544.575</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>61.084.144</b>	<b>62.044.575</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	51.000	51.000
Overført resultat	22.778.550	14.971.279
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.650.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>22.829.550</b>	<b>16.672.279</b>
Hensættelse til udskudt skat	5.030.026	4.362.945
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>5.030.026</b>	<b>4.362.945</b>
Prioritetsgæld	30.962.383	39.740.792
Modtagne forudbetalinger fra kunder	240.118	248.153
Deposita	451.335	407.273
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	832.606	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>32.486.442</b>	<b>40.396.218</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	266.519	310.442
Kreditinstitutter	0	73.593
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.818	24.500
Anden gæld	223.797	204.598
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	142.992	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>738.126</b>	<b>613.133</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>33.224.568</b>	<b>41.009.351</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>61.084.144</b>	<b>62.044.575</b>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	51.000	51.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>51.000</b>	<b>51.000</b>
Overført resultat, primo	14.971.279	14.112.201
Årets resultat	7.807.271	2.509.078
Foreslået udbytte	0	-1.650.000
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>22.778.550</b>	<b>14.971.279</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	1.650.000	1.200.000
Foreslået udbytte	0	1.650.000
Udloddet udbytte	-1.650.000	-1.200.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.650.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>22.829.550</b>	<b>16.672.279</b>

## Noter

	Investering- sejendom- me
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2022	43.804.434
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>43.804.434</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2022	16.695.566
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>16.695.566</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>60.500.000</b>
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 2.596 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,34%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	4,08	4,34	4,58
Dagsværdi	63.470 tkr	60.500 tkr	56.547 tkr.
Ændring i dagsværdi	2.970 tkr		3.953 tkr

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	40.051.234	31.228.902	266.519	22.811.946
Modtagne forudbetalinger fra kunder	248.153	240.118	0	240.118
Deposita	407.273	451.335	0	451.335
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	832.606	0	0
	<b>40.706.660</b>	<b>32.752.961</b>	<b>266.519</b>	<b>23.503.399</b>

### 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

#### Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme		60.500.000	60.500.000
		<b>60.500.000</b>	<b>60.500.000</b>

#### Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme		0	1.500.000
		<b>0</b>	<b>1.500.000</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank A/S er der udstedt skadeløsbrev på i alt tkr. 9.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør tkr. 60.500.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 31.436, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør tkr. 60.500.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bjarne Broe Møller

Direktør

Serienummer: fa61b4e1-fd79-442a-8972-0adb0fa82ad7

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-06-27 12:38:47 UTC



## Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:60364937

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-27 13:20:45 UTC



## Bjarne Broe Møller

Dirigent

Serienummer: fa61b4e1-fd79-442a-8972-0adb0fa82ad7

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-06-27 15:14:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: G41FV-4XPGS-KGZ0B-0QNXQ-400AK-GTQ11

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>