

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

**Krogagre 86  
8240 Risskov**

**CVR-nummer 36915838**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. juni 2020

---

Bjarne Broe Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS  
Krogagre 86  
8240 Risskov

Hjemstedskommune: Århus  
CVR-nummer: 36915838  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Bjarne Broe Møller

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, 6. juni 2020

**Direktionen:**

Bjarne Broe Møller

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 6. juni 2020

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Per Laursen  
Registreret revisor  
mne4109

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendommen J.M. Mørks Gade 1, 8000 Aarhus.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.064.366</b>	<b>1.251</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.040.643	8.381
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.105.009</b>	<b>9.632</b>
	Finansielle indtægter	0	0
1	Finansielle omkostninger	-1.867.449	-2.531
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.237.560</b>	<b>7.101</b>
	Skat af årets resultat	-272.268	-1.562
	<b>Årets resultat</b>	<b>965.292</b>	<b>5.539</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	1.950.000	0
	Overført resultat	-984.708	5.539
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>965.292</b>	<b>5.539</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	59.000.000	58.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>59.000.000</b>	<b>58.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.000.000</b>	<b>58.000</b>
	Andre tilgodehavender	0	6
	Periodeafgrænsningsposter	24.202	17
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.202</b>	<b>23</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.235</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>30.437</b>	<b>23</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>59.030.437</b>	<b>58.023</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	51.000	51
	Overført resultat	17.245.098	18.230
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.296.098</b>	<b>18.281</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.311.970	3.040
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>3.311.970</b>	<b>3.040</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	37.242.477	29.282
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>37.242.477</b>	<b>29.282</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	186.081	184
	Kreditinstitutter	0	5.740
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.992	37
	Gæld til associerede virksomheder	0	300
	Anden gæld	924.819	1.160
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.179.892</b>	<b>7.421</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.422.369</b>	<b>36.703</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>59.030.437</b>	<b>58.023</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	51.000	51
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>51.000</b>	<b>51</b>
	Overført resultat, primo	18.229.806	12.691
	Aconto udbytte	-1.950.000	0
	Årets overførte resultat	965.292	5.539
	<b>Overført resultat</b>	<b>17.245.098</b>	<b>18.230</b>
	Aconto udbytte	1.950.000	0
	Udbetaling af udbytte	-1.950.000	0
	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.296.098</b>	<b>18.281</b>

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter associerede virksomheder	3.883	0
Andre finansielle omkostninger	1.863.566	2.531
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.867.449</b>	<b>2.531</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

**3 Investeringsejendomme**

Kostpris 1. januar	43.845.077	38.226
Tilgang i årets løb	0	5.619
Afgang i årets løb	-40.643	0
Kostpris 31. december	43.804.434	43.845
Dagsværdiregulering 1. januar	14.154.923	5.774
Årets dagsværdiregulering	1.040.643	8.381
Dagsværdireguleringer 31. december	15.195.566	14.155
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>59.000.000</b>	<b>58.000</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,13%, svarende til det generelle afkastkrav for standard vedligeholdte ejendomme beliggende i øvrige Århus. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på stort set hele ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien ikke foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 59.000 t.kr. mod 58.000 t.kr. sidste år.

	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder en forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en iboende usikkerhed forbundet med målingen af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	37.310.188	29.981
--	------------	--------

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank A/S er der udstedt skadeløsbrev på i alt TDKK 9.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 59.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 38.262, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 59.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomsskat, forsikringer m.m. samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

	Brugstid	Restværdi
--	----------	-----------

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Afkastkravet er fastsat til 4,13%.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transactionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

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

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

## Bjarne Broe Møller

Direktør

Serienummer: CVR:36915838-RID:70907344

IP: 192.94.xxx.xxx

2020-06-17 18:52:25Z

NEM ID 

## Bjarne Broe Møller

Ledelse og dirigent

Serienummer: CVR:36915838-RID:70907344

IP: 192.94.xxx.xxx

2020-06-17 18:52:25Z

NEM ID 

## Per Laursen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1057153103741

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-18 05:44:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L4AN2-ZOALL-E4T45-3GKY6-HUH77-DK5TD

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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