Deloitte.

Cobricks Jægergårdsgade ApS

Thyrasgade 4
8260 Viby J
CVR-nr. 33744943

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.07.2023

Niels Ankerstjerne Sloth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Cobricks Jægergårdsgade ApS

Thyrasgade 4

8260 Viby J

CVR-nr.: 33744943

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Erik Toft Andresen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Cobricks Jægergårdsgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.07.2023

Direktion

Erik Toft Andresen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Cobricks Jægergårdsgade ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cobricks Jægergårdsgade ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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.

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, den 07.07.2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Jonas Thøstesen Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af udlejningsejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 9.425 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af kursgevinst grundet låneomlægning. Kursgevinsten udgør 6.495 t.kr. Kursgevinsten er præsenteret som andre finansielle indtægter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**8.136.790**	**7.137.842**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(267.667)	25.171.001
Driftsresultat		**7.869.123**	**32.308.843**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		42.769	0
Andre finansielle indtægter		6.495.048	5.529
Andre finansielle omkostninger	1	(2.326.512)	(1.288.462)
Resultat før skat		**12.080.428**	**31.025.910**
Skat af årets resultat	2	(2.655.570)	(6.825.701)
Årets resultat		**9.424.858**	**24.200.209**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.424.858	24.200.209
Resultatdisponering		**9.424.858**	**24.200.209**

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		205.000.000	205.000.000
Materielle aktiver	3	**205.000.000**	**205.000.000**
Anlægsaktiver		**205.000.000**	**205.000.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.141.332	505.403
Andre tilgodehavender		1.296.348	1.195.616
Tilgodehavender		**3.437.680**	**1.701.019**
Omsætningsaktiver		**3.437.680**	**1.701.019**
Aktiver		**208.437.680**	**206.701.019**

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		84.007.658	74.582.800
Egenkapital		**84.107.658**	**74.682.800**
Udskudt skat		19.810.000	19.913.708
Hensatte forpligtelser		**19.810.000**	**19.913.708**
Gæld til realkreditinstitutter		88.055.190	94.866.449
Langfristede gældsforpligtelser	4	**88.055.190**	**94.866.449**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.415.921	2.182.515
Bankgæld		10.802.622	12.163.850
Deposita		644.899	619.482
Modtagne forudbetalinger fra kunder		359.183	344.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.458	92.895
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.759.278	1.068.609
Anden gæld		437.471	766.506
Kortfristede gældsforpligtelser		**16.464.832**	**17.238.062**
Gældsforpligtelser		**104.520.022**	**112.104.511**
Passiver		**208.437.680**	**206.701.019**
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	74.582.800	74.682.800
Årets resultat	0	9.424.858	9.424.858
Egenkapital ultimo	**100.000**	**84.007.658**	**84.107.658**

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.321.019	1.285.171
Øvrige finansielle omkostninger	5.493	3.291
	2.326.512	**1.288.462**

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	2.759.278	6.825.701
Ændring af udskudt skat	(103.708)	0
	2.655.570	**6.825.701**

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	127.636.281
Tilgange	267.667
Kostpris ultimo	**127.903.948**
Dagsværdireguleringer primo	77.363.719
Årets dagsværdireguleringer	(267.667)
Dagsværdireguleringer ultimo	**77.096.052**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**205.000.000**

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aarhus og består af to ejendomme, heraf 1 erhvervsejendom på 5.586 kvm på Jægergårdsgade og 1 ejendom med 237 kvm erhverv og 1.088 kvm bolig på Frederiks Allé.

Den årlige leje er som følger:
Erhvervslejemål beliggende på Jægergårdsgade 1.475 kr. pr. kvm, imod 1.353 kr. sidste år.
Erhvervslejemål beliggende på Frederiks Allé 2.250 kr. pr. kvm, imod 2.029 kr. sidste år.
Boliglejemål beliggende på Frederiks Allé 1.387 kr. pr. kvm, imod 1.361 kr. sidste år

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastsbaseret værdiansættelsesmodel, med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og følgende afkastskrav:
Erhvervsejendom beliggende i Aarhus 4,5%, imod 4,2% sidste år.
Erhvervsejendom beliggende på Frederiks Allé 4,5%, imod 4,2% sidste år.
Boligejendom beliggende på Frederiks Allé 3,67%, imod 3,49% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 21,0 mio. kr.
En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 26,5 mio. kr.

Afkastskravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesmæssige stand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter, samt det aktuelle huslejeniveau i markedet. Ejendommens samlede driftsresultat forventes at kunne fastholdes de kommende år, under hensyntagen til risiko for tomgang og vedligeholdelse.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.415.921	2.182.515	88.055.190	82.192.106
	1.415.921	**2.182.515**	**88.055.190**	**82.192.106**

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Cobricks Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste realkreditpantebreve på 102.962 t.kr. samt afgiftspantebreve på 6.444 t.kr.

Bankgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste ejerpantebreve på 14.053 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendomme udgør 205.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige 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

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af kursgevinster mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag
Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.