

**Jørgensen Ejendomme ApS**

**Forteledet 6**

**8240 Risskov**

**CVR-nummer 25 39 23 37**

**Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2018



---

Lars Martin Jørgensen  
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
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Jørgensen Ejendomme ApS  
Forteledet 6  
8240 Risskov

Hjemstedskommune: Aarhus  
CVR-nummer: 25 39 23 37  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Lars Martin Jørgensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Djursland

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Jørgensen Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, 31. maj 2018

Direktionen:



Lars Martin Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Jørgensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jørgensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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.

Randers SØ, 31. maj 2018

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Jens Amstrup  
Statsautoriseret revisor  
mne11905

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

### 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.

### Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet har et tilgodehavende ved datterselskab på TDKK 1.761. Beløbet vil ikke blive opkrævet det kommende år. Der er ikke foretaget nedskrivning heraf. Det overvejes at give lånet som et skattefrit koncerntilskud til datterselskabet.

I datterselskabet er der væsentlig usikkerhed om måling af investeringsejendom, der er indregnet til TDKK 4.600

Det forventes at selskabets pengeinstitut fortsætter sit engagement på uændrede vilkår for det kommende år.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>777.090</b>	<b>712</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-33.125	450
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>743.965</b>	<b>1.162</b>
	Finansielle indtægter	0	126
	Finansielle omkostninger	-242.899	-537
	<b>Resultat før skat</b>	<b>501.066</b>	<b>750</b>
1	Skat af årets resultat	-110.267	-232
	<b>Årets resultat</b>	<b>390.799</b>	<b>518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	1.700.000	0
	Overført resultat	-1.309.201	518
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>390.799</b>	<b>518</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	16.800.000	16.800
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.800.000</b>	<b>16.800</b>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.000	30
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.761.468	1.651
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.791.468</b>	<b>1.681</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.591.468</b>	<b>18.481</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	115.773	1.668
	Udskudte skatteaktiver	120.733	231
	Andre tilgodehavender	14.912	15
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>251.418</b>	<b>1.914</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>251.418</b>	<b>1.914</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.842.886</b>	<b>20.395</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	1.225.000	1.225
	Overført resultat	3.389.401	4.699
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.614.401</b>	<b>5.924</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	10.561.666	10.714
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	469.550	465
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.031.216</b>	<b>11.179</b>
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	147.257	141
	Kreditinstitutter	2.755.737	2.677
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	49
	Anden gæld	229.791	384
	Periodeafgrænsningsposter	39.485	41
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.197.270</b>	<b>3.292</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.228.485</b>	<b>14.471</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.842.886</b>	<b>20.395</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualaktiver		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Regulering udskudt skat	110.267	232		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>110.267</b>	<b>232</b>		
<b>2 Antal beskæftigede</b>				
Selskabet har i indeværende og forrige regnskabsår ikke haft ansatte udover direktøren.				
<b>3 Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar	16.492.734	16.493		
Tilgang i årets løb	33.125	0		
Kostpris 31. december	16.525.859	16.493		
Dagsværdiregulering 1. januar	307.266	-143		
Årets dagsværdiregulering	-33.125	450		
Dagsværdireguleringer 31. december	274.141	307		
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>16.800.000</b>	<b>16.800</b>		
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	30.000	30		
Kostpris 31. december	30.000	30		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>30</b>		
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
De Graa Busser Actours ApS	Aarhus	100%	-86.668	118.937

		2017	2016
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK

5	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.225	4.699	0	5.924
	Ekstraordinært udbytte	0	-1.700	1.700	0
	Udbetalt udbytte	0	0	-1.700	-1.700
	Årets resultat	0	391	0	391
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.225</b>	<b>3.389</b>	<b>0</b>	<b>4.614</b>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.753.244	10.261
--	-----------	--------

#### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et tilgodehavende ved datterselskab på TDKK 1.761. Beløbet vil ikke blive opkrævet det kommende år. Der er ikke foretaget nedskrivning heraf. Det overvejes at give lånet som et skattefrit koncerntilskud til datterselskabet.

I datterselskabet er der væsentlig usikkerhed om måling af investeringsejendom, der er indregnet til TDKK 4.600.

Det forventes at selskabets pengeinstitut fortsætter sit engagement på uændrede vilkår for det kommende år.

#### 8 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på TDKK 238, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

## Noter

---

### 9 Eventualforpligtelser

Der er afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet De Graa Busser Actours ApS med tilsagn om at selskabet stiller finansiering til rådighed for det kommende regnskabsår.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter ubegrænset og solidarisk med for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 11.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 16.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 11.671, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 16.800. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter medregnes for de måneder de vedrører. Lejeindtægter opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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. Der anvendes individuel diskonteringsfaktor spændene fra 3,75% til 10%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

### 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.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.