

# Jørgensen Ejendomme ApS

Forteledet 6, 8240 Risskov  
CVR-nr. 25 39 23 37

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Lars Martin Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Jørgensen Ejendomme ApS  
Forteledet 6  
8240 Risskov  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 25 39 23 37

---

**Direktion**

---

Lars Martin Jørgensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Djursland

---

**Modervirksomhed**

---

KACHRI Holding ApS, Aarhus

---

**Dattervirksomhed**

---

De Graa Busser Actours ApS, Aarhus

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Jørgensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 31. maj 2016

**Direktionen**

Lars Martin Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Jørgensen Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Jørgensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 31. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Jensen  
Statsaut. revisor

Pia Axelsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 283.198 mod DKK 784.278 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.405.145.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>755.870</b>	<b>874.982</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	376.921
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-21.500	497.780
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	26.825	-419.840
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>761.195</b>	<b>1.329.843</b>
1 Andre finansielle indtægter	9.190	100.062
2 Andre finansielle omkostninger	-510.187	-535.627
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-500.997</b>	<b>-435.565</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>260.198</b>	<b>894.278</b>
3 Skat af årets resultat	23.000	-110.000
<b>Årets resultat</b>	<b>283.198</b>	<b>784.278</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	283.198	784.278
<b>I alt</b>	<b>283.198</b>	<b>784.278</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	16.350.000	16.250.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.350.000</b>	<b>16.250.000</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.000	30.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.005.269	2.954.551
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.035.269</b>	<b>2.984.551</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.385.269</b>	<b>19.234.551</b>
	Udskudt skatteaktiv	463.000	440.000
	Andre tilgodehavender	84.805	84.746
6	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>547.805</b>	<b>524.746</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>547.805</b>	<b>524.746</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.933.074</b>	<b>19.759.297</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.225.000	1.225.000
	Overført resultat	4.180.145	3.896.947
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.405.145</b>	<b>5.121.947</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	8.154.369	8.246.221
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.154.369</b>	<b>8.246.221</b>
<b>8</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	63.047	60.000
	Gæld til kreditinstitutter	5.311.927	5.386.840
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	416.625	416.625
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.600	50.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	50.417	0
	Anden gæld	373.529	466.309
	Periodeafgrænsningsposter	8.415	11.355
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.373.560</b>	<b>6.391.129</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.527.929</b>	<b>14.637.350</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.933.074</b>	<b>19.759.297</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Afskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.190	3.107
Øvrige finansielle indtægter	0	96.955
I alt	9.190	100.062

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	417	0
Øvrige finansielle omkostninger	509.770	535.627
I alt	510.187	535.627

---

**3. Skatter**

Årets udskudte skat	-23.000	110.000
I alt	-23.000	110.000

---



#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	16.371.234
Tilgang i året	121.500
Kostpris pr. 31.12.15	16.492.734
Opskrivninger pr. 31.12.14	-121.234
Opskrivninger i året	-21.500
Opskrivninger pr. 31.12.15	-142.734
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	16.350.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje i.h.t. indgåede lejekontrakter og en afkastprocent på 4,75% - 9,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er vedrørende enkelte ejendomme fastsat en kvadratmeterpris i forhold til historiske salgspriser for tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

I særlige tilfælde, hvor den beregnede dagsværdi ikke vurderes retvisende, er værdiansættelsen af ejendommene fastsat til offentlig ejendomsvurdering.

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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

31.12.15      31.12.14  
DKK            DKK

**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris pr. 31.12.14	30.000	0
Tilgang i året	0	30.000
Kostpris pr. 31.12.15	30.000	30.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	30.000	30.000

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
De Graa Busser Actours ApS, Aarhus	100%	168.483	-40.128

**6. Tilgodehavender**

Årets nedskrivninger af tilgodehavender, der overstiger normale nedskrivninger	0	0
Tilgodehavender til forfald senere end 1 år	0	0

**7. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
-------------	-----------------	-------------------

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	1.225.000	3.896.947
Forslag til resultatdisponering	0	283.198
Saldo pr. 31.12.15	1.225.000	4.180.145

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	01.10.12 31.12.13 DKK
Saldo, primo	1.225.000	425.000
Kapitalforhøjelse	0	800.000
Saldo, ultimo	1.225.000	1.225.000

## 8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	63.047	1.516.297	8.217.416	8.306.221

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har afgivet finansieringstilsagn overfor De Graa Busser Actours ApS. Der er pr. 31.12.15 udlånt t.DKK 1.177.

Selskabet har afgivet finansieringstilsagn overfor KACHRI Holding ApS. Der er pr. 31.12.15 udlånt t.DKK 1.829.

## 10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.217 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.384 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.350.

**10. Sikkerhedsstillelser** - fortsat -

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Djursland t.DKK 5.312 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.521, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.350.

Til sikkerhed for 2 ejerforeninger er der stillet sikkerhed for i alt t.DKK 84 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.700.