



Jørgensen Ejendomme ApS

Forteledet 6, 8240 Risskov

CVR-nr. 25 39 23 37

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024.

Lars Martin Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jørgensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. juni 2024

Direktion

Lars Martin Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Jørgensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jørgensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Randers, den 25. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jens Amstrup

statsautoriseret revisor
mne11905

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jørgensen Ejendomme ApS Forteledet 6 8240 Risskov
	CVR-nr.: 25 39 23 37
	Stiftet: 30. maj 2000
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Martin Jørgensen
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Sparekassen Djursland
Modervirksomhed	Kachri Holding ApS
Dattervirksomhed	De Graa Busser Actours ApS, Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling 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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	359.675	532
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	0	-69
Resultat før finansielle poster	359.675	463
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.372	151
Øvrige finansielle omkostninger	-539.707	-255
Resultat før skat	-175.660	359
1 Skat af årets resultat	39.607	-47
Årets resultat	-136.053	312
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	312
Disponeret fra overført resultat	-136.053	0
Disponeret i alt	-136.053	312

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	13.747.000	13.747
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.747.000</u>	<u>13.747</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.248.336	1.244
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	27.849	173
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.276.185</u>	<u>1.417</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.023.185</u>	<u>15.164</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.500	50
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.938.587	1.735
Andre tilgodehavender	4.810	2.054
Tilgodehavender i alt	<u>3.979.897</u>	<u>3.839</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.979.897</u>	<u>3.839</u>
Aktiver i alt	<u>19.003.082</u>	<u>19.003</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.225.000	1.225
Overført resultat	6.524.954	6.661
Egenkapital i alt	7.749.954	7.886
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	621.309	651
Hensatte forpligtelser i alt	621.309	651
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.873.756	6.025
Deposita	218.500	219
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.092.256	6.244
5 Kortfristet del af langfristet gæld	165.787	186
Gæld til pengeinstitutter	3.888.510	3.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.046	35
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.092	0
Anden gæld	387.528	154
Periodeafgrænsningsposter	9.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.539.563	4.222
Gældsforpligtelser i alt	10.631.819	10.466
Passiver i alt	19.003.082	19.003
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	1.225	6.661	7.886
Årets overførte overskud eller underskud	0	-136	-136
	1.225	6.525	7.750

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-39.607	47
	<u>-39.607</u>	<u>47</u>
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	11.240.059	13.271
Afgang i årets løb	0	-2.031
Kostpris 31. december 2023	<u>11.240.059</u>	<u>11.240</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.506.941	2.576
Årets regulering til dagsværdi	0	-69
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>2.506.941</u>	<u>2.507</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>13.747.000</u>	<u>13.747</u>

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.	
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2023	1.830.000	1.830	
Kostpris 31. december 2023	1.830.000	1.830	
Opskrivninger 1. januar 2023	-586.036	-737	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.372	151	
Opskrivninger 31. december 2023	-581.664	-586	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.248.336	1.244	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		kr.	kr.
De Graa Busser Actours ApS, Risskov	100 %	1.248.336	4.372
		1.248.336	4.372
4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2023		27.849	173
Kostpris 31. december 2023		27.849	173
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		27.849	173
Tilgodehavender hos De Graa Busser Actours ApS		27.849	173
		27.849	173

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.039.543	165.787	5.873.756	5.207.730
Deposita	218.500	0	218.500	0
	6.258.043	165.787	6.092.256	5.207.730

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023	13.747.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.600 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.747 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.471 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 3.889 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger i datterselskabet, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.400 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld i koncernselskaber 4.582 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 621 t.kr., som ikke er indregnet i balancen. Det skattemæssige underskud kan fremføres tidsubegrænset.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

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.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KACHRI HOLDING ApS, CVR-nr. 35038655, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat samt eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jørgensen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Der anvendes indi-viduel diskonteringsfaktor niveauet fra 3,25% til 9,5%.

Investeringsjendommene består af boligudlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Ryomgård og København.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jørgensen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.