

Jørgensen Ejendomme ApS

Forteledet 6

8240 Risskov

CVR-nummer 25 39 23 37

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. maj 2023

Lars Martin Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskab

Jørgensen Ejendomme ApS
Forteledet 6
8240 Risskov

Hjemstedskommune: Aarhus
CVR-nummer: 25 39 23 37
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Lars Martin Jørgensen

Pengeinstitut

Sparekassen Djursland

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, 23. maj 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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, 23. maj 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	536.183	439
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-69.000	0
	Resultat før finansielle poster	467.183	439
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	151.377	76
	Finansielle omkostninger	-259.794	-212
	Resultat før skat	358.766	303
1	Skat af årets resultat	-46.771	-50
	Årets resultat	311.995	253
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	311.995	253
	Resultatdisponering i alt	311.995	253
2	Antal beskæftigede		

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	13.747.000	15.847
	Materielle anlægsaktiver	13.747.000	15.847
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.243.964	1.093
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	172.849	166
	Finansielle anlægsaktiver	1.416.813	1.258
	Anlægsaktiver i alt	15.163.813	17.105
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.734.913	1.725
	Andre tilgodehavender	2.103.974	36
	Tilgodehavender	3.838.887	1.762
	Omsætningsaktiver i alt	3.838.887	1.762
	Aktiver i alt	19.002.700	18.867

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
5	Virksomhedskapital	1.225.000	1.225
	Overført resultat	6.661.007	6.349
	Egenkapital i alt	7.886.007	7.574
	Hensættelser til udskudt skat	650.742	604
	Hensatte forpligtelser	650.742	604
	Gæld til realkreditinstitutter	6.025.769	6.404
	Deposita	218.500	386
6	Langfristede gældsforpligtelser	6.244.269	6.789
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	185.615	64
	Kreditinstitutter	3.846.934	3.762
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	35
	Anden gæld	154.133	35
	Periodeafgrænsningsposter	0	4
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.221.683	3.900
	Gældsforpligtelser i alt	10.465.951	10.689
	Passiver i alt	19.002.700	18.867
7	Eventualaktiver		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	1.225	6.349	7.574
Årets resultat	0	312	312
Egenkapital ultimo	1.225	6.661	7.886

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	46.771	50
Skat af årets resultat i alt	46.771	50
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i indeværende og forrige regnskabsår ikke haft ansatte udover direktøren.		
3 Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar	13.271.059	13.271
Afgang i årets løb	-2.031.000	0
Kostpris 31. december	11.240.059	13.271
Dagsværdiregulering 1. januar	2.575.941	2.576
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-69.000	0
Dagsværdireguleringer 31. december	2.506.941	2.576
Investerings ejendomme i alt	13.747.000	15.847
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.830.000	1.830
Kostpris 31. december	1.830.000	1.830
Værdireguleringer 1. januar	-737.413	-814
Årets resultatandel	151.377	76
Værdireguleringer 31. december	-586.036	-737
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	1.243.964	1.093
Navn	Hjemsted	Ejerandel
De Graa Busser Actours ApS	Aarhus	100%

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	1.225.000	1.225
Virksomhedskapital i alt	1.225.000	1.225

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.309.277	5.164
--	-----------	-------

7 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på TDKK 394, som ikke er indregnet i balancen. Det skattemæssige underskud kan fremføres tidsubegrænset.

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.600, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 13.747.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 8.471, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 13.747. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld TDKK 3.847.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger i datterselskabet, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 3.400. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld i koncernselskaber TDKK 3.965.

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 niveaet fra 3,25% til 9,5%.

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 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.

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.

PENNEO

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

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

Lars Martin Jørgensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 5574e7dd-8340-49c0-959a-c92d3ca6aadb

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-05-23 08:30:36 UTC



Jens Amstrup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:25916205

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-05-23 08:31:42 UTC



Lars Martin Jørgensen

Dirigent

Serienummer: 5574e7dd-8340-49c0-959a-c92d3ca6aadb

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-05-24 06:36:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: KBKDI-0U0QU-56DNX-DGY84-8T10E-K8HMH

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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