

## **Jørgensen Ejendomme ApS**

**Forteledet 6**

**8240 Risskov**

**CVR-nummer 25 39 23 37**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. juni 2020

---

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	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Jørgensen Ejendomme ApS  
Forteledet 6  
8240 Risskov

Hjemstedskommune: Aarhus  
CVR-nummer: 25 39 23 37  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Lars Martin Jørgensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Djursland  
Langgade 2, Vivild  
8961 Allingåbro

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, 9. juni 2020

**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 2019 - 31. december 2019 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, 9. juni 2020

### 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.

Det er givet et skattefrit koncerntilskud på TDK 1.800 til datterselskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2019	2018
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>598.148</b>	<b>704</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.707.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.305.148</b>	<b>704</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-780.000	0
	Finansielle omkostninger	-244.892	-266
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.280.255</b>	<b>471</b>
1	Skat af årets resultat	-350.076	-40
	<b>Årets resultat</b>	<b>930.179</b>	<b>431</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	930.179	431
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>930.179</b>	<b>431</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	18.507.000	16.800
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.507.000</b>	<b>16.800</b>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.050.000	30
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.543	1.886
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.066.543</b>	<b>1.916</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.573.543</b>	<b>18.716</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.602.118	1.430
	Andre tilgodehavender	1.500	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.603.618</b>	<b>1.511</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.603.618</b>	<b>1.511</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.177.161</b>	<b>20.227</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	1.225.000	1.225
	Overført resultat	4.750.656	3.820
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.975.656</b>	<b>5.045</b>
	Hensættelser til udskudt skat	269.051	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>269.051</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	10.262.126	10.416
	Deposita	435.722	442
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.697.848</b>	<b>10.858</b>
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	152.470	147
	Kreditinstitutter	4.030.431	3.948
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	36
	Anden gæld	112.405	133
	Periodeafgrænsningsposter	4.300	8
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.234.606</b>	<b>4.323</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.932.453</b>	<b>15.181</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.177.161</b>	<b>20.227</b>
7	Eventualaktiver		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	453.257	104
Regulering tidligere års udskudt skat	-103.181	-64
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>350.076</b>	<b>40</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	16.525.859	16.526
Kostpris 31. december	16.525.859	16.526
Dagsværdiregulering 1. januar	274.141	274
Årets dagsværdiregulering	1.707.000	0
Dagsværdireguleringer 31. december	1.981.141	274
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>18.507.000</b>	<b>16.800</b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	30.000	30
Tilgang i årets løb	1.800.000	0
Kostpris 31. december	1.830.000	30
Årets resultatandel	-780.000	0
Værdireguleringer 31. december	-780.000	0
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>1.050.000</b>	<b>30</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
De Graa Busser Actours ApS	Aarhus	100%	-861.390	1.051.210

		2019	2018
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK

5	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.225	3.820	5.045
	Årets resultat	0	930	930
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.225</b>	<b>4.751</b>	<b>5.976</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	8.874.740	9.343
--	-----------	-------

## 7 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på TDKK 604, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet 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 11.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 18.507.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 12.271, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 18.507. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld TDKK 4.030.

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 2019 udgør TDKK 3.400. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld i koncernselskaber TDKK 3.294.

## 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 niveauet 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 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 nettorealisationseværdi.

## 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: PID:9208-2002-2-710072606032

IP: 87.62.xxx.xxx

2020-06-10 11:32:19Z

NEM ID 

## Jens Amstrup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:11087507

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-10 11:35:35Z

NEM ID 

## Lars Martin Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-710072606032

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-15 07:20:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HHHLG-WGM3F-CD16X-Y3APF-BMWDJ-B3Z17

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 tidsstempelt 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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