

Ejendomsselskabet Jørgensen A/S

Torvet 7, 8700 Horsens
CVR-nr. 25 99 48 92

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.06.24

Kristian Flensbak Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Ejendomsselskabet Jørgensen A/S
Torvet 7
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 25 99 48 92
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Jens Gandrup Jørgensen

Bestyrelse

Direktør Jens Gandrup Jørgensen
Emilie Flensbak Jørgensen
Kristian Flensbak Jørgensen
Niels Gandrup Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsselskabet Jørgensen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. juni 2024

Direktionen

Jens Gandrup Jørgensen
Direktør

Bestyrelsen

Jens Gandrup Jørgensen
Formand

Emilie Flensbak Jørgensen

Kristian Flensbak Jørgensen

Niels Gandrup Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jørgensen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jørgensen A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 7. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lene Vinum Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne27738

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -976.083 mod DKK -1.442.353 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.088.554.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende af 2 årsager. Årets underskud skyldes dels den negative dagsværdiregulering, som skyldes udviklingen i renteniveauet, og dels at der i året er udgiftsført væsentlige omkostninger til vinduesudskiftninger på gårdsiden i Nørregade 56 samt i trappetårnet. Den almindelige ordinære drift viser dog et mindre overskud og positivt likviditetsbidrag, hvilket ligeledes forventes for det kommende år.

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	44.237	201.727
Resultat før dagsværdireguleringer	44.237	201.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-898.691	-1.822.484
Resultat af primær drift	-854.454	-1.620.757
Finansielle indtægter	1.592	0
Finansielle omkostninger	-126.641	-227.192
Resultat før skat	-979.503	-1.847.949
Skat af årets resultat	3.420	405.596
Årets resultat	-976.083	-1.442.353
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-976.083	-1.442.353
I alt	-976.083	-1.442.353

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.180.000	8.970.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.180.000	8.970.000
	Anlægsaktiver i alt	8.180.000	8.970.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	306	0
	Udskudt skatteaktiv	500.000	496.580
	Tilgodehavende selskabsskat	16.000	6.000
	Andre tilgodehavender	0	26.235
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	7.363	6.501
	Periodeafgrænsningsposter	6.235	6.392
	Tilgodehavender i alt	529.904	541.708
	Likvide beholdninger	63.619	458.535
	Omsætningsaktiver i alt	593.523	1.000.243
	Aktiver i alt	8.773.523	9.970.243

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.588.554	3.564.637
	Egenkapital i alt	3.088.554	4.064.637
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.310.804	5.479.849
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.310.804	5.479.849
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	170.000	165.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.823	42.106
	Anden gæld	157.342	218.651
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	374.165	425.757
	Gældsforpligtelser i alt	5.684.969	5.905.606
	Passiver i alt	8.773.523	9.970.243

2 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	500.000	3.564.637	4.064.637
Forslag til resultatdisponering	0	-976.083	-976.083
Saldo pr. 31.12.23	500.000	2.588.554	3.088.554

1. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen
Kostpris pr. 01.01.23	6.501
Rente	862
Kostpris pr. 31.12.23	7.363

Tilgodehavender forrentes med 11,90% - 13,75% p.a.

Tilgodehavendet er opstået i forbindelse med almindelig forretningsmæssig samhandel.

2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	8.180.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-898.691

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 442, en forventet udlejningsprocent på 100% og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,39% (2022: 5,08%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Horsens. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 8 ud af 9, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 566.

2023	2022
DKK	DKK

3. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

Virksomheden har ingen ansatte.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	170.000	4.630.000	5.480.804	5.644.849
I alt	170.000	4.630.000	5.480.804	5.644.849

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser omfatter, at virksomheden, under særlige betingelser, hæfter for tilbagebetaling af tilskud, i forbindelse med renovering af investeringsejendom, såfremt investeringsejendommen sælges inden 2031. Den samlede eventualforpligtelse udgjorde pr. 31. december 2023, 656 t.kr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.640.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, og eksterne omkostninger. og er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste..

Lejeindtægter

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger med tilknytning til virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af investeringsejendomme, omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.