

Ejendomsselskabet Jørgensen A/S

Torvet 7, 8700 Horsens

CVR-nr. 25 99 48 92

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2023

Dirigent:


.....
Niels Gandrup Jørgensen



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Jørgensen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.


Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores 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 - 31. december 2022.

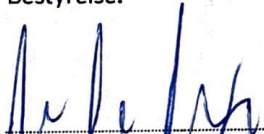
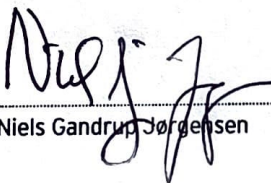
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. juni 2023
Direktion:


Jens Gandrup Jørgensen

Bestyrelse:


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

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jørgensen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jørgensen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 5. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lene Vinum Andersen
statsaut. revisor
mne27738

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Jørgensen A/S
Adresse, postnr., by	Torvet 7, 8700 Horsens
CVR-nr.	25 99 48 92
Stiftet	2. april 2001
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Gandrup Jørgensen Niels Gandrup Jørgensen Kristian Flensbak Jørgensen Emilie Flensbak Jørgensen
Direktion	Jens Gandrup Jørgensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 1.442.353 kr. mod et overskud på 383.507 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 4.064.637 kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	201.727	708.793
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.822.484	-16.751
	Resultat før finansielle poster	-1.620.757	692.042
	Finansielle indtægter	0	111.678
	Finansielle omkostninger	-227.192	-311.697
	Resultat før skat	-1.847.949	492.023
	Skat af årets resultat	405.596	-108.516
	Årets resultat	-1.442.353	383.507
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.442.353	383.507
		-1.442.353	383.507

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	8.970.000	10.700.000
		<u>8.970.000</u>	<u>10.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.970.000</u>	<u>10.700.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	29.123
	Udsudte skatteaktiver	496.580	90.984
	Tilgodehavende selskabsskat	6.000	0
	Andre tilgodehavender	26.235	89.160
4	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6.501	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.392	6.168
		<u>541.708</u>	<u>215.435</u>
	Likvide beholdninger	458.535	650.416
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.000.243</u>	<u>865.851</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>9.970.243</u></u>	<u><u>11.565.851</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	3.564.637	5.006.990
	Egenkapital i alt	<u>4.064.637</u>	<u>5.506.990</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.479.849	5.641.755
		<u>5.479.849</u>	<u>5.641.755</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	165.000	165.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.106	44.533
	Skyldig selskabsskat	0	89.948
	Anden gæld	218.651	117.625
		<u>425.757</u>	<u>417.106</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.905.606</u>	<u>6.058.861</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.970.243</u>	<u>11.565.851</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	4.623.483	5.123.483
Overført via resultatdisponering	0	383.507	383.507
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	5.006.990	5.506.990
Overført via resultatdisponering	0	-1.442.353	-1.442.353
Egenkapital 31. december 2022	<u>500.000</u>	<u>3.564.637</u>	<u>4.064.637</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jørgensen A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Lejeindtægter indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og for risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder driftsomkostninger på investeringsejendomme, omkostninger til administration m.v.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet.

Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2022	2021
Dagsværdi 1. januar	10.700.000	10.500.000
Tilgang	92.484	216.751
Årets værdireguleringer	-1.822.484	-16.751
Dagsværdi 31. december	<u>8.970.000</u>	<u>10.700.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort på baggrund af en forudsætning om en fuldt udlejet ejendom, hvor de estimerede driftsomkostninger er fratrukket. Dette afspejler et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,08 % for 2022).

Ejendommen er beliggende centralt i Horsens og lejemål består af både erhverv (detailhandel) og bolig.

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Af beløbet udgør 7 t.kr. et tilgodehavende hos selskabets ejer. Lånet er opstået i forbindelse med almindelig forretningsmæssig samhandel. Lånet er indfriet efter regnskabsårets afslutning men inden aflæggelse af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.935 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser omfatter at virksomheden hæfter for tilbagebetaling af tilskud, under særlige betingelser, i forbindelse med renovering af investeringsejendom, såfremt investeringsejendommen sælges inden 2031. Den samlede eventualforpligtelse udgjorde pr. 31. december 2022, 656 t.kr.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut er stillet pant i ejendommen. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 8.970 t.kr.