

---

# *Asger G. Jørgensen Ejendomme A/S*

Hjulmagervej 6, 4300 Holbæk

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 32 14 82 98

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 25/6 2024

Jette Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Asger G. Jørgensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. juni 2024

## Direktion

Torben G. Jørgensen  
direktør

## Bestyrelse

Sten Rasmussen  
formand

Torben G. Jørgensen

Jette Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Asger G. Jørgensen Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Asger G. Jørgensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 25. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Vagner Hansen

statsautoriseret revisor

mne33245

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Asger G. Jørgensen Ejendomme A/S Hjulmagervej 6 4300 Holbæk  CVR-nr: 32 14 82 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 7. maj 2009 Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: Holbæk
<b>Bestyrelse</b>	Sten Rasmussen, formand Torben G. Jørgensen Jette Hansen
<b>Direktion</b>	Torben G. Jørgensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Seliandia Advokater Havnegade 19 4300 Holbæk
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Sct- Knudsgade 2 B 4100 Ringsted

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.221.280</b>	<b>1.077.331</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-1.079.200	-1.055.489
Andre driftsomkostninger		-118.523	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>23.557</b>	<b>21.842</b>
Finansielle indtægter	4	14.763	3.114
Finansielle omkostninger	5	-651.555	-561.934
<b>Resultat før skat</b>		<b>-613.235</b>	<b>-536.978</b>
Skat af årets resultat	6	77.559	118.135
<b>Årets resultat</b>		<b>-535.676</b>	<b>-418.843</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-535.676	-418.843
	<b>-535.676</b>	<b>-418.843</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		30.726.091	28.333.660
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.407	21.834
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>30.751.498</b>	<b>28.355.494</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.751.498</b>	<b>28.355.494</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.059	4.290
Andre tilgodehavender		780.052	20.696
Udskudt skatteaktiv	8	489.089	456.440
Selskabsskat		44.910	40.520
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.318.110</b>	<b>521.946</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.990.235</b>	<b>310.566</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.308.345</b>	<b>832.512</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.059.843</b>	<b>29.188.006</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		995.000	995.000
Overført resultat		-2.126.585	-1.590.909
<b>Egenkapital</b>		<b>-631.585</b>	<b>-95.909</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.050	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.189.560	28.578.609
Anden gæld		1.411.568	645.786
Periodeafgrænsningsposter		44.250	44.520
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.691.428</b>	<b>29.283.915</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.691.428</b>	<b>29.283.915</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.059.843</b>	<b>29.188.006</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	995.000	-1.590.909	-95.909
Årets resultat	0	0	-535.676	-535.676
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>995.000</b>	<b>-2.126.585</b>	<b>-631.585</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Ledelsen er opmærksom på kapitaltabet. Selskabets ejere vil i nødvendigt omfang yde likviditetsmæssig støtte til at finansiere selskabets drift og afvikling af selskabets økonomiske forpligtigelser.

Støtteerklæring er som minimum gældende til 30. juni 2025. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt efter principperne for going concern.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og sælge samt udlejning af fast ejendom.

## 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	1.079.200	1.055.489
	<u>1.079.200</u>	<u>1.055.489</u>

Der specificeres således:

Bygninger

	1.079.200	1.055.489
	<u>1.079.200</u>	<u>1.055.489</u>

## 4. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	14.763	3.114
	<u>14.763</u>	<u>3.114</u>

## 5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	651.471	560.365
	84	1.569
	<u>651.555</u>	<u>561.934</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-44.910	-40.520
Årets udskudte skat	-32.649	-77.615
	<u>-77.559</u>	<u>-118.135</u>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	35.402.145	135.739
Tilgang i årets løb	4.307.167	8.075
Afgang i årets løb	-980.695	0
Kostpris 31. december	<u>38.728.617</u>	<u>143.814</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.068.484	113.905
Årets afskrivninger	1.074.697	4.502
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-140.655	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>8.002.526</u>	<u>118.407</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>30.726.091</u></b>	<b><u>25.407</u></b>
Afskrives over	<u>20-30 år</u>	<u>5 år</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Udskudt skatteaktiv</b>		
Udskudt skatteaktiv 1. januar	456.440	378.825
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	32.649	77.615
Udskudt skatteaktiv 31. december	<u>489.089</u>	<u>456.440</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for TGJ Holding 07.12.2015 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet ejerpantebrev i ejendommen Hjulmagervej 9, 4300 Holbæk, på DKK 1 mio til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut. På statusdagen udgør gælden DKK 0.

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Asger G. Jørgensen Ejendomme A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved udlejning indregnes nettoomsætning for lejeperioden såfremt lejeindtægten kan måles pålideligt og forventes modtaget.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	20-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.