



Jørgen Hermansen Ejendomme ApS

Ravsmosevej 4
8585 Glesborg
CVR-nr. 32473245

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.09.2023

Jørgen Hermansen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2022/23 | 7 |
| Balance pr. 30.06.2023 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jørgen Hermansen Ejendomme ApS
Ravnsmosevej 4
8585 Glesborg

CVR-nr.: 32473245
Hjemsted: Norddjurs
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Direktion

Jørgen Hermansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Kundeansvarlig partner : Bo Blaabjerg Odgaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for Jørgen Hermansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stilling, den 08.09.2023

Direktion

Jørgen Hermansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Jørgen Hermansen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jørgen Hermansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 08.09.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28661

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af fast ejendom, investering og anden dermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 130.860 | 73.087 |
| Administrationsomkostninger | | (132.931) | (150.511) |
| Driftsresultat | | (2.071) | (77.424) |
| Andre finansielle indtægter | | 96.572 | 169.284 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (136.644) | (140.512) |
| Resultat før skat | | (42.143) | (48.652) |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | (42.143) | (48.652) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (42.143) | (48.652) |
| Resultatdisponering | | (42.143) | (48.652) |

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 3.458.871 | 3.536.854 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 10.001 | 15.000 |
| Materielle aktiver | 3 | 3.468.872 | 3.551.854 |
| Anlægsaktiver | | 3.468.872 | 3.551.854 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 3.923 |
| Tilgodehavender | | 0 | 3.923 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 68.490 |
| Omsætningsaktiver | | 0 | 72.413 |
| Aktiver | | 3.468.872 | 3.624.267 |

Passiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (166.688) | (124.545) |
| Egenkapital | | (41.688) | 455 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.819.707 | 1.873.731 |
| Anden gæld | | 46.735 | 142.997 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.866.442 | 2.016.728 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 75.000 | 100.000 |
| Bankgæld | | 8.376 | 0 |
| Deposita | | 13.000 | 13.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 23.500 | 32.166 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.491.426 | 1.461.918 |
| Anden gæld | | 32.816 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.644.118 | 1.607.084 |
| Gældsforpligtelser | | 3.510.560 | 3.623.812 |
| Passiver | | 3.468.872 | 3.624.267 |
| Going concern | 1 | | |
| Personaleforhold | 5 | | |
| Eventualaktiver | 6 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-----------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | (124.545) | 455 |
| Årets resultat | 0 | (42.143) | (42.143) |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | (166.688) | (41.688) |

Noter

1 Going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin selskabskapital pr. 30.06.2023. Det er ledelsens vurdering, at egenkapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening i selskabet eller ved kontant kapitalforhøjelse.

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 29.508 | 39.510 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 107.136 | 101.002 |
| | 136.644 | 140.512 |

3 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo | 3.773.393 | 131.874 |
| Kostpris ultimo | 3.773.393 | 131.874 |
| Af- og nedskrivninger primo | (236.539) | (116.874) |
| Årets afskrivninger | (77.983) | (4.999) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (314.522) | (121.873) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.458.871 | 10.001 |

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr. | Restgæld efter 5 år 2022/23 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 75.000 | 100.000 | 1.819.707 | 1.590.676 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 46.735 | 0 |
| | 75.000 | 100.000 | 1.866.442 | 1.590.676 |

Anden gæld består af renteswap. Renteswappen har en hovedstol på 2 mio.kr. og en restløbetid på 4 år. Afviklingen af renteswappen afhænger af den fremtidige udvikling i rentekurven og løbetidsforkortelse.

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualaktiver

Selskabet har et samlet skatteaktiv på 269 t.kr. vedrørende tab ved salg af ejendomme. Da der er usikkerhed om mulig udnyttelse af fremførbare underskud og tab, er aktivet ikke indregnet i årsrapporten.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jørgen Hermansen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssigværdi på 3.459 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, i den måned som indtægten vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Bygninger | 40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Der afskrives ikke på jord.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.