



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

JORGENSEN B APS
VOLDBJERGVEJ 14A 2., 8240 RISSKOV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. juni 2019

Jesper Bang Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JORGENSEN B ApS Voldbjergvej 14A 2. 8240 Risskov
	CVR-nr.: 34 47 21 65 Stiftet: 2. april 2012 Hjemsted: Århus V. Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Bang Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JORGENSEN B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V., den 11. juni 2019

Direktion:

Jesper Bang Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i JORGENSEN B ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JORGENSEN B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Vejle, den 11. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.028.210	831.096
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		664.000	1.252.705
DRIFTSRESULTAT		1.692.210	2.083.801
Andre finansielle indtægter.....		5.649	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-320.414	-367.324
RESULTAT FØR SKAT		1.377.445	1.716.477
Skat af årets resultat.....	2	-303.038	-373.207
ÅRETS RESULTAT		1.074.407	1.343.270
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.074.407	1.343.270
I ALT		1.074.407	1.343.270

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		28.155.204	23.398.225
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver.....		198.625	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	28.353.829	23.398.225
Tilgodehavende fra finansielle leasingkontrakter.....		139.082	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	139.082	0
ANLÆGSAKTIVER.....		28.492.911	23.398.225
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	23.469
Andre tilgodehavender.....		60.237	2.329.160
Periodeafgrænsningsposter.....		58.716	82.561
Tilgodehavender.....		118.953	2.435.190
Likvide beholdninger.....		145.620	106.347
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		264.573	2.541.537
AKTIVER.....		28.757.484	25.939.762

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.247.650	2.173.244
EGENKAPITAL.....	5	3.327.650	2.253.244
Hensættelse til udskudt skat.....		463.398	315.985
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		463.398	315.985
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.373.939	14.124.379
Deposita.....		617.676	602.078
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	16.991.615	14.726.457
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	33.702	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.254	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		81.653	91.965
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		7.599.385	8.229.600
Selskabsskat.....		155.625	239.976
Anden gæld.....		11.391	0
Periodeafgrænsningsposter.....		91.811	82.535
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.974.821	8.644.076
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		24.966.436	23.370.533
PASSIVER.....		28.757.484	25.939.762
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	199.896	249.006	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	120.518	118.318	
	320.414	367.324	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	155.625	239.976	2
Regulering af udskudt skat.....	147.413	133.231	
	303.038	373.207	
Materielle anlægsaktiver			
	Investeringsejen- domme	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	3
Kostpris 1. januar 2018.....	22.011.135	0	
Tilgang.....	4.092.980	198.625	
Kostpris 31. december 2018.....	26.104.115	198.625	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	1.387.089	0	
Årets værdireguleringer.....	664.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	2.051.089	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	28.155.204	198.625	
Investeringsejendommene består af udlejningejendomme som blev anskaffet i hhv. 2013, 2016, 2017 og 2018. Investeringsejendommene dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre 1.294 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 269 tkr., samt en udlejningsprocent på 100 %.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,40 % til 5,00 % for bolig, samt et afkast på 5,25 til 6,50 % for erhverv, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.			
Finansielle anlægsaktiver			
		Tilgodehavende fra finansielle leasingkontrakter	4
Tilgang.....		179.000	
Afgang.....		-39.918	
Kostpris 31. december 2018.....		139.082	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		139.082	

NOTER

						Note
Egenkapital						5
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			80.000	2.173.243	2.253.243	
Forslag til resultatdisponering.....				1.074.407	1.074.407	
Egenkapital 31. december 2018.....			80.000	3.247.650	3.327.650	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	16.407.641	33.702	16.386.051	14.124.379	0	
Deposita.....	617.676	0	617.676	602.078	0	
	17.025.317	33.702	17.003.727	14.726.457	0	
 Eventualposter mv.						7
Garantier						
Selskabet har i forbindelse med køb af ejendomme afgivet betalingsgarantier der pr. 31. december 2018 udgør 16.275 tkr.						
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jesper Bang Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.481 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør 28.155 tkr.						
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling						9
Ejendommenes værdi er fastlagt af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.						
 Medarbejderforhold						10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JORGENSEN B ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender vedrørende finansielle leasingkontrakter måles til nutidsværdi af de resterende minimumsleasingydelse med tillæg af eventuel ikke-garanteret restværdi, beregnet på basis af den enkelte kontrakt interne rente med fradrag af nedskrivninger som følge af debtors betalingsudygtighed. Der nedskrives efter en individuel vurdering.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.