



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2021

---

Jesper Bang Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jesper Bang Jørgensen
<b>Revision</b>	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V., den 16. juni 2021

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 2020, 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 16. juni 2021

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. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udbruddet og spredningen af COVID-19 i 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet og spredningen af COVID-19 i 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling. Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>937.693</b>	<b>1.019.933</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		50.937	893.651
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>988.630</b>	<b>1.913.584</b>
Andre finansielle indtægter.....		537.070	26.756
Andre finansielle omkostninger.....	1	-643.022	-546.303
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>882.678</b>	<b>1.394.037</b>
Skat af årets resultat.....	2	-46.581	-290.863
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>836.097</b>	<b>1.103.174</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		836.097	1.103.174
<b>I ALT</b> .....		<b>836.097</b>	<b>1.103.174</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		31.949.633	29.636.219
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver.....		0	53.125
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>31.949.633</b>	<b>29.689.344</b>
Andre værdipapirer.....		4.800	3.333
Tilgodehavende fra finansielle leasingkontrakter.....		0	83.490
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.800</b>	<b>86.823</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.954.433</b>	<b>29.776.167</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	59.450
Andre tilgodehavender.....		3.000.000	1.539.244
Periodeafgrænsningsposter.....		106.501	100.296
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.106.501</b>	<b>1.698.990</b>
Likvide beholdninger.....		430.809	1.444.360
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.537.310</b>	<b>3.143.350</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.491.743</b>	<b>32.919.517</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		5.186.922	4.350.825
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.266.922</b>	<b>4.430.825</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		421.000	504.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>421.000</b>	<b>504.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.152.711	15.215.749
Deposita.....		638.939	665.196
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>15.791.650</b>	<b>15.880.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		48.930	34.104
Gæld til pengeinstitutter.....		1.592.500	1.583.682
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		94.971	104.955
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		12.106.170	9.867.616
Selskabsskat.....		55.165	250.261
Anden gæld.....		0	178.739
Periodeafgrænsningsposter.....		114.435	84.390
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.012.171</b>	<b>12.103.747</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>29.803.821</b>	<b>27.984.692</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.491.743</b>	<b>32.919.517</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	4.350.825	4.430.825
Forslag til resultatdisponering.....		836.097	836.097
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>80.000</b>	<b>5.186.922</b>	<b>5.266.922</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	525.570	422.117	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	117.452	124.186	
	<b>643.022</b>	<b>546.303</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	129.581	250.261	2
Regulering af udskudt skat.....	-83.000	40.602	
	<b>46.581</b>	<b>290.863</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Investeringsejendomme	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	3
Kostpris 1. januar 2020.....	27.461.130	53.125	
Overførsel.....	53.125	-53.125	
Tilgang.....	11.815.940	0	
Afgang.....	-9.104.651	0	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>30.225.544</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	2.175.089	0	
Årets værdireguleringer.....	-451.000	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>1.724.089</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>31.949.633</b>	<b>0</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Investerings ejendommene består af udlejningejendomme som blev anskaffet i hhv. 2013, 2016, 2017, 2018, 2019 og 2020. Investerings ejendommene dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.

#### Dagsværdi for boligejendomme

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast for det kommende år, baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2 tkr., samt årlige driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring, vedligehold mv. Driftsafkastet vurderes at udgøre 936 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,50 % til 5,00 %, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendommens type, beliggenhed mv.

#### Dagsværdi for erhvervs ejendomme

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast for det kommende år, baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2 tkr., samt årlige driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring, vedligehold mv. Driftsafkastet vurderes at udgøre 200 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25 % til 6,50 %, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendommens type, beliggenhed mv.

#### Finansielle anlægsaktiver

4

	Andre værdipapirer	Tilgodehavende fra finansielle leasing- kontrakter
Kostpris 1. januar 2020.....	0	83.490
Tilgang.....	4.800	0
Afgang.....	0	-83.490
Kostpris 31. december 2020.....	4.800	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	4.800	0

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.201.641	48.930	14.960.000	15.249.853
Deposita.....	638.939	0	638.939	665.196
	15.840.580	48.930	15.598.939	15.915.049

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**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 administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.202 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør 29.213 tkr.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

8

Ejendommenes værdi er fastlagt 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.

2020

2019

**Medarbejderforhold**

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JORGENSEN B ApS for 2020 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

### Huslejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **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 nettosalgspris 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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.

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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