

AAGE JØRGENSEN EJENDOMSFORVALTNING ApS

Eschrichtsvej 4
2500 Valby

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2017

Aage Vang Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden AAGE JØRGENSEN EJENDOMSFORVALTNING ApS
Eschrichtsvej 4
2500 Valby

CVR-nr: 41520914
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard v/Peter Krog Christoffersen
Grønnevej 85
2830 Virum
DK Danmark
CVR-nr: 18192195
P-enhed: 1007968791

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Aage Jørgensens Ejendomsforvaltning ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28/03/2017

Direktion

Aage Vang Jørgensen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AAGE JØRGENSEN EJENDOMSFORVALTNING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AAGE JØRGENSEN EJENDOMSFORVALTNING ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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 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 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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.

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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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 revision 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 revisionen 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.

Virum, 28/03/2017

Peter Christoffersen
Registreret Revisor
Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard v/Peter Krog Christoffersen
CVR: 18192195

Ledelsesberetning

SELSKABETS FORRETNINGSOMRÅDER

Selskabets aktivitet har bestået i at drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i naturlig tilknytning dertil.

ÅRETS ØKONOMISKE UDVIKLING

Selskabets resultat udgør et resultat på kr. -2.912.869. Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende under hensyntagen til de markedsmæssige vilkår.

Selskabet har i regnskabsåret solgt sin andel af en større ejendom.

OVERSKUDSDISPONERING

	2016	2015
	kr.	tkr.
Årets resultat	-2.912.869	7.721
foreslås af direktionen disponeret således:		
Overført til næste år	-3.002.293	7.634
Foreslået udbytte	89.424	87
IALT	-2.912.869	7.721
Selskabets egenkapital	32.353.555	35.354

Den foreslåede resultatdisponering er indarbejdet i regnskabet.

HÆNDELSER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Selskabets drift har efter regnskabsårets udløb vist en forventelig indtjening.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Regnskabsgrundlag

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i regnskabsåret solgt sin andel af en større ejendom, hvorfor sammenligningstallene ikke er direkte sammenlignelige.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen omfatter udført arbejde på selskabets ejendomme.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen, efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders resultat. Ændringer i de tilknyttede virksomheders egenkapital reguleres årligt og indregnes under egenkapitalen.

Dagsværdireguleringer føres på en særskilt post under egenkapitalen Reserve for nettoopskrivning.

Værdipapirer er indregnet til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Er det ikke muligt at opgøre dagsværdi indregnes værdipapirer til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

Der foretages på alle ovennævnte anlægsaktiver lineære nedskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers driftsøkonomiske levetid, der for enkelte grupper andrager:

Automobiler	5 år
Driftsmidler	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

OMSÆTNINGSAKTIVER

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles på grundlag af en individuel vurdering af den enkelte debitor.

SELSKABSSKAT

I resultatopgørelsen indgår selskabsskat af årets resultat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettigede omkostninger samt ændringer i de udskudte skatter vedrørende anlægsaktiver.

Udskudt skat afsættes med 22%.

Den del af selskabsskatten, der faktisk skal betales på grundlag af årets skattepligtige indkomst, er i balancen opført under gæld, medens udskudt skat indgår i regnskabsposten hensættelser.

GÆLD

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder			9.679.832
Bruttoresultat			9.679.832
Bruttofortjeneste/Bruttotab		67.951	59.938
Personaleomkostninger	1	-136.737	-136.280
Resultat af ordinær primær drift		-68.786	9.603.490
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-4.455.625	9.679.832
Andre finansielle indtægter		85.353	90.385
Øvrige finansielle omkostninger		-46.148	-57.861
Ordinært resultat før skat		-4.485.206	9.636.014
Skat af årets resultat	2	1.572.337	-1.914.527
Årets resultat		-2.912.869	7.721.487
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		89.424	87.690
Overført resultat		-3.002.293	7.633.797
I alt		-2.912.869	7.721.487

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		28.794.249	40.149.875
Andre værdipapirer og kapitalandele		949.199	990.927
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	29.743.448	41.140.802
Anlægsaktiver i alt		29.743.448	41.140.802
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.650	119.797
Tilgodehavende skat		1.184.331	
Tilgodehavender i alt		1.249.981	119.797
Likvide beholdninger		2.485.647	1.260.126
Omsætningsaktiver i alt		3.735.628	1.379.923
Aktiver i alt		33.479.076	42.520.725

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver			15.014.747
Overført resultat		32.064.131	20.051.677
Forslag til udbytte		89.424	87.690
Egenkapital i alt		32.353.555	35.354.114
Hensættelse til udskudt skat		806.565	6.926.483
Hensatte forpligtelser i alt		806.565	6.926.483
Skyldig selskabsskat			104.933
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		148.558	135.195
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		170.398	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		318.956	240.128
Gældsforpligtelser i alt		318.956	240.128
Passiver i alt		33.479.076	42.520.725

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	200.000	23.610.076	11.456.348	87.690	35.354.114
Udbytte			-89.424	89.424	0
Betalt udbytte				-87.690	-87.690
Årets resultat			-2.912.869		-2.912.869
Egenkapital, ultimo	200.000	23.610.076	8.454.055	89.424	32.353.555

Anpartskapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	136.280	136.280
	<u>136.280</u>	<u>136.280</u>

Antal beskæftigede: 1 (2015: 1)

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	4.547.581	205.560
Regulering udskudt skat	6.119.918	1.708.562
Regulering vedrørende tidligere år	-	405
	<u>1.572.337</u>	<u>1.914.527</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder 2016 kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder 2015 tkr.
Kostpris primo	7.052.429	7.052
Primo regulering	-	-
Kostpris ultimo	7.052.429	7.052
Værdireguleringer		
Værdireguleringer primo	33.097.445	23.818
Årets resultat	-4.455.625	9.680
Regulering	-	-
Udlodning	-6.900.000	-400
Værdireguleringer ultimo	21.741.820	33.098
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.794.249	40.150

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder.