

AAGE JØRGENSEN EJENDOMSFORVALTNING APS

Eschrichtsvej 4
2200 Valby
(CVR-nr. 41 52 09 14)

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. juni 2019

Aage Jørgensen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Noter til årsrapporten	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Aage Jørgensen Ejendomsforvaltning 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 og 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.

Valby, den 31. maj 2019

Direktion

Aage Jørgensen
direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Aage Jørgensen Ejendomsforvaltning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aage Jørgensen Ejendomsforvaltning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 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 fejl-information, 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 årsregnskabet

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 oprettholder 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 tilside-sættelse 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Ballerup, den 31. maj 2019

Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard FSR

CVR-nr. 18 19 21 95

Peter Christoffersen

registreret revisor

MNE-nr. mne16030

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Aage Jørgensen Ejendomsforvaltning ApS
Eschrichtsvej 4
2200 Valby

Telefon: 3630 7292

CVR-nr.: 41 52 09 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: København

Direktion

Aage Jørgensen, direktør

Revision

Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard FSR
Borupvang 3
2750 Ballerup

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.305.187, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 35.551.713.

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Selskabets drift har efter regnskabsårets udløb vist en forventelig indtjening.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aage Jørgensen Ejendomsforvaltning ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter udført arbejde og lejeindtægter på selskabets ejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris der omfatter ejendommens anskaffelsespris og dertil tilknyttede omkostninger.

Omkostninger der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke automatiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelse under " værdireguleringer af ejendomme".

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Aage Jørgensen Ejendomsforvaltning ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver

Reserven for dagsværdi på investeringsaktiver omfatter dagsværdiregulering af investeringsejendomme i forhold til kostpris. Udskudt skat af reserven indregnes i værdien.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	Note	2018	2017
Bruttotab		-268.034	29.862
Personaleomkostninger	1	<u>-136.625</u>	<u>-154.544</u>
Driftsresultat		-404.659	-124.682
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.239.849	337.761
Finansielle indtægter		60.414	33.980
Finansielle omkostninger		<u>-804.748</u>	<u>-94.745</u>
Resultat før skat		1.090.856	152.314
Skat af årets resultat	2	<u>214.331</u>	<u>-66.713</u>
Årets resultat		<u>1.305.187</u>	<u>85.601</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		108.000	105.800
Overført resultat		<u>1.197.187</u>	<u>-20.199</u>
		<u>1.305.187</u>	<u>85.601</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	Note	2018	2017
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	15.000.000	0
Materielle anlægsaktiver		15.000.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	0	32.549.587
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.312.936	844.942
Finansielle anlægsaktiver		19.312.936	33.394.529
Anlægsaktiver i alt		34.312.936	33.394.529
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		110.563	125.001
Andre tilgodehavender		151.673	0
Selskabsskat		826.000	117.230
Tilgodehavender		1.088.236	242.231
Likvide beholdninger		2.758.394	3.405.245
Omsætningsaktiver i alt		3.846.630	3.647.476
Aktiver i alt		38.159.566	37.042.005

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	Note	2018	2017
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdi på investerings-aktiver		5.016.615	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	6.431.558
Overført resultat		30.227.098	29.029.911
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Egenkapital	5	<u>35.551.713</u>	<u>35.767.269</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.200.612	873.278
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.200.612</u>	<u>873.278</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		157.506	23.927
Gæld til associerede virksomheder		0	99.776
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		257.479	209.231
Anden gæld		325.740	68.524
Deposita og lejeforpligtelser		666.516	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.407.241</u>	<u>401.458</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.407.241</u>	<u>401.458</u>
Passiver i alt		<u>38.159.566</u>	<u>37.042.005</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2018	2017
1 Personalemkostninger		
Lønninger	134.716	153.000
Andre omkostninger til social sikring	1.909	95
Andre personaleomkostninger	0	1.449
	<u>136.625</u>	<u>154.544</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-214.331	66.713
	<u>-214.331</u>	<u>66.713</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		985.532
Tilgang i årets løb		7.582.910
Kostpris 31. december 2018		<u>8.568.442</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		6.431.558
Opskrivninger 31. december 2018		<u>6.431.558</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u><u>15.000.000</u></u>

NOTER

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Investeringsejendomme værdiansættes en gang årligt pr. den 31. december til dagsværdi ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodellen.

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et driftsregnskab for ejendommen, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens indtægter og omkostninger i en normal udlejningssituation.

Den væsentligste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommen vil give, forudsat indtægter og omkostninger er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og omkostninger sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Afkastsatsen er for investeringsejendommen som udlejes til beboelse fastsat til 2%.

	2018	2017
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	7.052.430	7.052.430
Afgang i årets løb	-7.052.430	0
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>7.052.430</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	25.497.157	21.741.820
Årets resultat	1.366.571	337.761
Årets opskrivninger, netto	0	3.417.576
Overførsler i årets løb	-26.863.728	0
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>0</u>	<u>25.497.157</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>32.549.587</u>

NOTER

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	6.431.558	29.029.911	105.800	35.767.269
Nettoeffekt vedrørende tidligere år	0	-1.414.943	0	0	-1.414.943
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	200.000	5.016.615	29.029.911	105.800	34.352.326
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	0	1.197.187	108.000	1.305.187
Egenkapital 31. december 2018	200.000	5.016.615	30.227.098	108.000	35.551.713

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter à nominelt 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser udover de i årsrapporten nævnte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser udover de i årsrapporten nævnte.