

**AAGE JØRGENSEN EJENDOMSFORVALTNING APS**

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021**  
(47. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21. juni 2022

---

Aage Jørgensen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 17. juni 2022

### 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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 17. juni 2022

### **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 2021

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 3.045.219, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 41.628.667.

Selskabet har primo regnskabsåret overført kr. 5.566.615 fra reserverne til overført resultat, da selskabet ikke er omfattet af binding af dagsværdireguleringer af ejendomme under reserver på egenkapitalen.

### **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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter udført arbejde og lejeindtægter på selskabets ejendomme.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. 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.

### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og uafhængige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i resultatet for ejendommene for regnskabsåret, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Herved fremkommer dagsværdien

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sand synligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Egenkapital**

#### **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 til netrealisationsværdi.

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**

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>394.333</b>	<b>-134.128</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-135.338</u>	<u>-135.189</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>258.995</b>	<b>-269.317</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>2.200.000</u>	<u>1.550.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.458.995</b>	<b>1.280.683</b>
Finansielle indtægter		2.502.423	610.364
Finansielle omkostninger		<u>-1.032.436</u>	<u>-9.319</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.928.982</b>	<b>1.881.728</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-883.763</u>	<u>-402.930</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.045.219</u></b>	<b><u>1.478.798</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		114.400	113.000
Overført resultat		<u>2.930.819</u>	<u>1.365.798</u>
		<b><u>3.045.219</u></b>	<b><u>1.478.798</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

	Note	2021	2020
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		18.750.000	16.550.000
Investeringsejendomme		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>18.750.000</b>	<b>16.550.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.893.677	22.444.060
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.893.677</b>	<b>22.444.060</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>43.643.677</b>	<b>38.994.060</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.534	34.000
Andre tilgodehavender		18.664	1.170.716
Selskabsskat		0	851.722
<b>Tilgodehavender</b>		<b>92.198</b>	<b>2.056.438</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.738.570</b>	<b>592.331</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.830.768</b>	<b>2.648.769</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>45.474.445</b>	<b>41.642.829</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

	Note	2021	2020
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		41.314.267	38.383.448
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>41.628.667</u></b>	<b><u>38.696.448</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.239.943</u>	<u>1.744.942</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.239.943</u></b>	<b><u>1.744.942</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.558	156.268
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		574.430	399.352
Selskabsskat		179.704	0
Anden gæld		191.640	17.226
Deposita og lejeforpligtelser		<u>614.503</u>	<u>628.593</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.605.835</u></b>	<b><u>1.201.439</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.605.835</u></b>	<b><u>1.201.439</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>45.474.445</u></b>	<b><u>41.642.829</u></b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	38.383.448	0	38.583.448
Årets resultat	0	2.930.819	114.400	3.045.219
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>41.314.267</b>	<b>114.400</b>	<b>41.628.667</b>



NOTER

	2021	2020
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	134.905	134.905
Andre omkostninger til social sikring	413	284
Andre personaleomkostninger	20	0
	<u>135.338</u>	<u>135.189</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.200.000</u>	<u>1.550.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u>2.200.000</u>	<u>1.550.000</u>
	<u>2.200.000</u>	<u>1.550.000</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	388.762	72.930
Årets udskudte skat	495.001	330.000
	<u>883.763</u>	<u>402.930</u>

## NOTER

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 657 ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 3,5%.

Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Udlejningsgraden baserer sig på at ejendommen er en boligudlejningsejendom uden tomgang.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5%	Basis	0,5 %
Afkastprocent	3,0	3,5	4,0
Dagsværdi	21.900.000	18.750.000	16.425.000
Ændring i dagsværdi	3.150.000	0	-2.325.000

### 5 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser udover de i årsrapporten nævnte.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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