

AAGE JØRGENSEN EJENDOMSFORVALTNING APS

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

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**
(48. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

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 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 fejl-information, 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 fejl-information, 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 28. juni 2023

Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard

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 2022

Hjemsted: København

Direktion

Aage Jørgensen, direktør

Revision

Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard
Borupvang 3,2
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 2022 udviser et underskud på kr. 2.564.062, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 38.950.205.

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 2022 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 2022 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris der omfatter ejendommens anskaffelsespris og dertil tilknyttede omkostninger.

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

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

Dagsværdien af investerings ejendomme er pr 31. december 2022 foretaget ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i indeværende års resultat for ejendommen, korrigeret for udsving, der karakteriseres for at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Herved fremkommer dagsværdien

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelse under regnskabsposten dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Ved måling af dagsværdien er anvendt DCF-modellen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendom

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.

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 gælds metode 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 2022

	Note	2022	2021
Bruttotab		-17.056	394.333
Personaleomkostninger	1	<u>-135.328</u>	<u>-135.338</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-152.384	258.995
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>0</u>	<u>2.200.000</u>
Resultat før finansielle poster		-152.384	2.458.995
Finansielle indtægter		751.451	2.502.423
Finansielle omkostninger		<u>-3.888.817</u>	<u>-1.032.436</u>
Resultat før skat		-3.289.750	3.928.982
Skat af årets resultat	3	<u>725.688</u>	<u>-883.763</u>
Årets resultat		<u>-2.564.062</u>	<u>3.045.219</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Overført resultat		<u>-2.681.862</u>	<u>2.930.819</u>
		<u>-2.564.062</u>	<u>3.045.219</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

	Note	2022	2021
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>18.750.000</u>	<u>18.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.750.000</u>	<u>18.750.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>21.450.317</u>	<u>24.893.677</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>21.450.317</u>	<u>24.893.677</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>40.200.317</u>	<u>43.643.677</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.534	73.534
Andre tilgodehavender		14.638	18.664
Selskabsskat		350.889	0
Tilgodehavende moms og afgifter		13.410	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>40.920</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>459.391</u>	<u>92.198</u>
Likvide beholdninger		<u>1.193.781</u>	<u>1.738.570</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.653.172</u>	<u>1.830.768</u>
Aktiver i alt		<u>41.853.489</u>	<u>45.474.445</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

	Note	2022	2021
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		38.632.405	41.314.267
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		<u>38.950.205</u>	<u>41.628.667</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.514.255	2.239.943
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.514.255</u>	<u>2.239.943</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.301	45.558
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		454.820	574.430
Selskabsskat		0	179.704
Anden gæld		135.551	191.640
Deposita og lejeforpligtelser		637.357	614.503
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.389.029</u>	<u>1.605.835</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.389.029</u>	<u>1.605.835</u>
Passiver i alt		<u>41.853.489</u>	<u>45.474.445</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	41.314.267	114.400	41.628.667
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	-2.681.862	117.800	-2.564.062
Egenkapital 31. december 2022	200.000	38.632.405	117.800	38.950.205

NOTER

	2022	2021
1 Personalemkostninger		
Lønninger	134.905	134.905
Andre omkostninger til social sikring	423	413
Andre personalemkostninger	0	20
	<u>135.328</u>	<u>135.338</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>2.200.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>2.200.000</u>
	<u>0</u>	<u>2.200.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	388.762
Årets udskudte skat	-725.688	495.001
	<u>-725.688</u>	<u>883.763</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>8.568.442</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>8.568.442</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		<u>10.181.558</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>10.181.558</u>

NOTER

	Investeringsej endomme
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>18.750.000</u></u>

Investeringsejendomme værdiansættes en gang årligt pr. den 31. december 2022 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 3,5%.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Aage Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Aage Vang Jørgensen

Direktør

ID: a78aba2b-12bc-484f-8f07-e5058089d169

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 14:20:31

Underskrevet med MitID



Aage Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Aage Vang Jørgensen

Dirigent

ID: a78aba2b-12bc-484f-8f07-e5058089d169

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 14:20:31

Underskrevet med MitID



Peter Christoffersen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Peter Christoffersen

Revisor

ID: 1173088741578

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 14:21:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 55383cWHHr250398534

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.