

AAGE JØRGENSEN EJENDOMSFORVALTNING APS

Eschrichtsvej 4

2200 Valby

(CVR-nr. 41 52 09 14)

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2020**

(46. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. juli 2021


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 2020	12
Balance pr. 31. december 2020	13
Noter til årsrapporten	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og 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.

Valby, den 25. juni 2021

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 2020, 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 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 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 25. juni 2021

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 2020

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 2020 udviser et overskud på kr. 1.478.798, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 38.696.448.

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 2020 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 2020 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. 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.

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 " værdiregulering af investeringsaktiver".

Ved måling af dagsværdien er anvendt DCF-modellen.

Aktiver med en kostpris på under 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	Note	2020	2019
Bruttotab		-134.128	19.719
Personaleomkostninger	1	-135.189	-135.082
Driftsresultat		-269.317	-115.363
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	1.550.000	0
Resultat før finansielle poster		1.280.683	-115.363
Finansielle indtægter		610.364	2.400.251
Finansielle omkostninger		-9.319	-1.331
Resultat før skat		1.881.728	2.283.557
Skat af årets resultat	3	-402.930	-399.020
Årets resultat		1.478.798	1.884.537
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		113.000	110.600
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.550.000	0
Overført resultat		-184.202	1.773.937
		1.478.798	1.884.537

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

	Note	2020	2019
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>16.550.000</u>	<u>15.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.550.000</u>	<u>15.000.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>22.444.060</u>	<u>21.719.929</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>22.444.060</u>	<u>21.719.929</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>38.994.060</u>	<u>36.719.929</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.000	135.106
Andre tilgodehavender		1.170.716	1.191.829
Selskabsskat		851.722	285.540
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>35.774</u>
Tilgodehavender		<u>2.056.438</u>	<u>1.648.249</u>
Likvide beholdninger		<u>592.331</u>	<u>1.951.200</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.648.769</u>	<u>3.599.449</u>
Aktiver i alt		<u>41.642.829</u>	<u>40.319.378</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

	Note	2020	2019
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdi på investerings-aktiver		6.566.615	5.016.615
Overført resultat		31.816.833	32.001.035
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Egenkapital	5	<u>38.696.448</u>	<u>37.328.250</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.744.942	1.414.942
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.744.942</u>	<u>1.414.942</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		156.268	159.637
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		399.352	423.050
Anden gæld		17.226	316.336
Deposita og lejeforpligtelser		628.593	677.163
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.201.439</u>	<u>1.576.186</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.201.439</u>	<u>1.576.186</u>
Passiver i alt		<u>41.642.829</u>	<u>40.319.378</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2020	2019
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	134.905	134.865
Andre omkostninger til social sikring	284	217
	<u>135.189</u>	<u>135.082</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	1.550.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.550.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.550.000</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	72.930	184.690
Årets udskudte skat	330.000	214.330
	<u>402.930</u>	<u>399.020</u>

NOTER

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020	8.568.442
Kostpris 31. december 2020	8.568.442
Opskrivninger 1. januar 2020	6.431.558
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Årets opskrivninger	1.550.000
Opskrivninger 31. december 2020	7.981.558
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	16.550.000

Investeringsejendomme værdiansættes en gang årligt pr. den 31. december 2020 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%.

NOTER

5 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	5.016.615	32.001.035	110.600	37.328.250
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	1.550.000	-184.202	113.000	1.478.798
Egenkapital 31. december 2020	200.000	6.566.615	31.816.833	113.000	38.696.448

6 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser udover de i årsrapporten nævnte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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