



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JØRGEN FIBIGERSGADE 16 APS

RAVNSØVEJ 71, 8670 LÅSBY

ÅRSRAPPORT

1. MARTS 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. oktober 2023

Bo Zangenberg Lynggaard

CVR-NR. 43 11 82 50

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. marts 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jørgen Fibigersgade 16 ApS Ravnsøvej 71 8670 Låsby
	CVR-nr.: 43 11 82 50 Stiftet: 1. marts 2022 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. marts 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Bo Zangenberg Lynggaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Skanderborgvej 36 8680 Ry

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2022 - 30. juni 2023 for Jørgen Fibigersgade 16 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Låsby, den 16. oktober 2023

Direktion:

Bo Zangenberg Lynggaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Jørgen Fibigersgade 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jørgen Fibigersgade 16 ApS for regnskabsåret 1. marts 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 16. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MARTS - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		101.697
Personaleomkostninger.....	1	-368
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		698.925
DRIFTSRESULTAT		800.254
Andre finansielle omkostninger.....	2, 3	-261.839
RESULTAT FØR SKAT		538.415
Skat af årets resultat.....	4	-122.189
ÅRETS RESULTAT		416.226
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		416.226
I ALT		416.226

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		4.150.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	4.150.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.150.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		47.473
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		563
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.811
Periodeafgrænsningsposter.....		6.250
Tilgodehavender.....		60.097
Likvide beholdninger.....		29.015
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		89.112
AKTIVER.....		4.239.112
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		416.226
EGENKAPITAL.....		456.226
Hensættelse til udskudt skat.....		128.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		128.000
Ansvarlig lånekapital.....		600.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.679.828
Deposita.....		148.836
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.428.664
Gæld til realkreditinstitutter.....		100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.460
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		368
Anden gæld.....		64.875
Periodeafgrænsningsposter.....		42.519
Kortfristede gældsforpligtelser.....		226.222
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.654.886
PASSIVER.....		4.239.112
 Eventualposter mv.....	 7	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 8	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2022.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		416.226	416.226
Egenkapital 30. juni 2023.....	40.000	416.226	456.226

NOTER

	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	
Andre personaleomkostninger.....	368	
	368	
Andre finansielle omkostninger		2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	42.383	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	219.456	
	261.839	
Særlige poster		3
Årets resultat er negativt påvirket af afholdte låneomkostninger på 112 tkr., som indgår under regnskabsposten "Andre finansielle omkostninger".		
Skat af årets resultat		4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-5.811	
Regulering af udskudt skat.....	128.000	
	122.189	
Materielle anlægsaktiver		5
	Investerings- ejendomme	
Tilgang.....	3.451.075	
Kostpris 30. juni 2023.....	3.451.075	
Årets værdireguleringer.....	698.925	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....	698.925	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	4.150.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Erhvervs- ejendom	
Dagsværdi 30. juni 2023.....	4.150.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	698.925	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendommen består af en butiksejendom samt lokaler for kontor og klinikdrift beliggende i Hirtshals. Ejendommen er delvis udlejet.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede årlige driftsafkast, opgjort på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommen, vurderes at udgøre 364 tkr., hvilket bygger på forventninger om delvis udlejning, kendskabet til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstnævnte er afsat med 20 kr. pr. m².

Ved beregningerne er anvendt et afkastkrav 8,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,75% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital.....	600.000	0	600.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.779.828	100.000	2.050.000
Deposita.....	148.836	0	148.836
	3.528.664	100.000	2.798.836

For ansvarlig lånekapital på 600 tkr. har långivere afgivet tilbagetrædelseserklæring over for de øvrige kreditorer i virksomheden.

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BLY Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 2.780 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 4.150 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jørgen Fibigersgade 16 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.