

JORTON EJENDOMME ApS

ÅRSRAPPORT 2023

ROBERT FULTONS VEJ 16, 8200 AARHUS N | CVR. 43141562

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024

Dirigent:

Allan Harbo

Indhold

LEDELSESBERETNING

Regnskaberklæring	2
-------------------	---

ERKLÆRINGER

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til regnskab	15

Regnskabsberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejerskab af ejendomme samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 udviser et overskud på 122 tkr. før skat og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 157 tkr.

Virksomhedens kapitalberedskab er sikret gennem mellemregning med modervirksomheden JORTON A/S.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for JORTON EJENDOMME ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. marts 2024

DIREKTION



Allan Harbo
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JORTON EJENDOMME ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for JORTON EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis 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 2023 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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".

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UAFHÆNGIGHED

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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.

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 fejlinformation, 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.

JORTON EJENDOMME ApS

Robert Fultons Vej 16, 8200 Aarhus N
CVR. 43141562

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 opretholder 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 tilsidesættelse 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 konklusion 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 bl.a. 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. 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.

JORTON EJENDOMME ApS

Robert Fultons Vej 16, 8200 Aarhus N
CVR. 43141562

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.

Aarhus, den 12. marts 2024
EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228



Søren Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34132

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JORTON EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi.

Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, som tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT, SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Selskabet er sambeskattet med moderselskaberne JBH Gruppen A/S og JORTON A/S samt øvrige datterselskaber i koncernen; Islandsgade 16 ApS, HUSTØMRERNE A/S og A/S BOLIGBETON.

Skat af årets resultat, selskabsskat og udskudt skat afsættes i de respektive koncernselskaber efter fuldfordelingsmetoden.

Resultatopgørelse

NETTOOMSÆTNING

Virksomheden har valgt IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Indtægter omfatter husleje, der indregnes som omsætning i takt med levering af ydelserne.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for rabatter indregnes i nettoomsætningen.

BRUTTORESULTAT

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre driftsomkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommen og administration.

AFSKRIVNINGER

Afskrivninger indeholder driftsmæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver. Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid således:

- Bygninger afskrives over 20-50 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen hhv. andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændringer i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

FINANSIELLE POSTER, NETTO

Finansielle poster, netto indeholder finansielle indtægter og omkostninger, herunder såvel realiserede som urealiserede kurstab og kursgevinster vedrørende værdipapirer samt kursgevinster og kurstab vedrørende tilgodehavender og gæld i fremmed valuta.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet JBH Gruppen A/S er administrationselskab for sambeskatning og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

JORTON EJENDOMME ApS

Robert Fultons Vej 16, 8200 Aarhus N
CVR. 43141562

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

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

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

TILGODEHAVENDER

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivning af finansielle tilgodehavender. Tilgodehavender indregnes efter en individuel vurdering af de enkelte debitorforhold og måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

UDBYTTE

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

JORTON EJENDOMME ApS

Robert Fultons Vej 16, 8200 Aarhus N
CVR. 43141562

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og den skattesats, 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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser. Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	tkr.	2023	2022
	Bruttoresultat	2.891	1.640
	Afskrivninger	1.648	1.207
	Resultat af primær drift	1.243	433
1	Finansielle poster, netto	1.121	1.199
	Resultat før skat	122	-766
2	Skat af årets resultat	-393	-96
	Resultat	-271	-862
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-271	-862
		-271	-862

Balance – Aktiver

Note	tkr.	2023	2022
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	63.697	64.979
	Aktiver under opførelse	0	57
	Anlægsaktiver i alt	63.697	65.036
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos lejere	22	0
	Periodeafgrænsningsposter	4	297
	Likvide beholdninger	747	24
	Omsætningsaktiver i alt	773	321
	AKTIVER I ALT	64.470	65.357

Balance – Passiver

Note	tkr.	2023	2022
4	Egenkapital		
	Anpartskapital	40	40
	Overført overskud	117	388
	Egenkapital i alt	157	428
	Hensatte forpligtelser		
5	Udskudt skat	14	11
	Hensatte forpligtelser i alt	14	11
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Bankgæld	54.000	52.352
	Kortfristet gæld		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59	55
	Skyldig selskabsskat	390	85
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.990	10.720
	Periodeafgrænsningsposter	1.860	1.706
		10.299	12.566
	Gældsforpligtelser i alt	64.299	64.918
	PASSIVER I ALT	64.470	65.357

7 **Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, mv**

8 **Nærtstående parter**

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indskud ved stiftelse 18. marts 2022	40	0	40
Overført via resultatdisponering	0	-862	-862
Koncerntilskud	0	1.250	1.250
Egenkapital 1. januar 2023	40	388	428
Overført via resultatdisponering	0	-271	-271
Egenkapital 31. december 2023	40	117	157

Noter til regnskab

Note	tkr.	2023	2022
1	Finansielle poster, netto		
	Finansielle indtægter		
	Likvide midler, tilgodehavender mv.	1	2
		1	2
	Finansielle omkostninger		
	Øvrige finansielle omkostninger	1.122	1.201
		1.122	1.201
		1.121	1.199

Note	tkr.	2023	2022
2	Skat af årets resultat		
	Sambeskatningsbidrag	-390	-85
	Udskudt skat	-3	-11
		-393	-96

Note	tkr.				
3	Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	Aktiver under udførelse	I alt
	Kostpris 1. januar 2023		66.186	57	66.243
	Tilgang		309	0	309
	Overførsel		57	-57	0
	Kostpris 31. december 2023		66.552	0	66.552
	Afskrivninger 1. januar 2023		1.207	0	1.207
	Afskrivninger		1.648	0	1.648
	Afskrivninger 31. december 2023		2.855	0	2.855
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		63.697	0	63.697

4 Egenkapital

Anpartskapitalen er fordelt i anparter på 1 kr. og multipla heraf

Noter til regnskab

Note	tkr.	2023	2022
5	Udskudt skat		
	Udskudt skat 1. januar	11	0
	Regulering af udskudt skat	3	11
	Udskudt skat 31. december	14	11
	Hensættelser til udskudt skat vedrører:		
	Materielle anlægsaktiver	14	11
		14	11

Note	tkr.	2023	2022
6	Gæld til banker		
	Fordeles således:		
	Langfristet	54.000	52.352
	Kortfristet	0	0
	Gældsforpligtelser i alt	54.000	52.352
	Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år fra regnskabsårets udløb (regnskabsmæssig værdi)	0	0

Note	tkr.
7	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, mv.
	Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JBH Gruppen A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat m.v.
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 60.500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger og anlæg under opførelse med en regnskabsmæssig værdi på 63.697 tkr. som er deponeret til sikkerhed for selskabets egen bankgæld på 54.000 tkr. samt for moderselskabets JORTON A/S' mellemværende med kreditinstitutter å i alt 29.288 tkr.

Note tkr.

8 Nærtstående parter

JORTON Ejendomme ApS har følgende nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

JORTON A/S
Robert Fultons Vej 16
8200 Aarhus N

JORTON Ejendomme ApS indgår i koncernregnskabet for JORTON A/S