

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Jørgen Fibigersgade 16 ApS

Brunhøjvej 8, 1. tv.

8680 Ry

CVR-nr. 43 11 82 50

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16/12 2025

Bo Zangenberg Lynggaard
Dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance pr. 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jørgen Fibigersgade 16 ApS
Brunhøjvej 8, 1. tv.
8680 Ry

CVR-nr.: 43 11 82 50
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Bo Zangenberg Lynggaard, direktør
Kim Gunnar Bisgaard, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Jørgen Fibigersgade 16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 16. december 2025

Direktion

Bo Zangenberg Lynggaard
direktør

Kim Gunnar Bisgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Jørgen Fibigersgade 16 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jørgen Fibigersgade 16 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Horsens, den 16. december 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
Statsautoriseret revisor
mne35838

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jørgen Fibigersgade 16 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, finansielle omkostninger ved gæld, amortisering af realkreditlån 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 videresalg.

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

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 villige 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. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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 sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		189.470	331.112
Personaleomkostninger	3	<u>(232.446)</u>	<u>(202.896)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		(42.976)	128.216
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(13.053)</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		(56.029)	128.216
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.654.265</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.598.236	128.216
Finansielle indtægter	4	66.539	0
Finansielle omkostninger	5	<u>(244.239)</u>	<u>(268.962)</u>
Resultat før skat		1.420.536	(140.746)
Skat af årets resultat	6	<u>(312.525)</u>	<u>22.873</u>
Årets resultat		<u>1.108.011</u>	<u>(117.873)</u>
Overført resultat		<u>1.108.011</u>	<u>(117.873)</u>
		<u>1.108.011</u>	<u>(117.873)</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		7.069.000	4.381.305
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>54.550</u>	<u>43.838</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>7.123.550</u>	<u>4.425.143</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.123.550</u>	<u>4.425.143</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.684	40.300
Andre tilgodehavender		788	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.163</u>	<u>9.358</u>
Tilgodehavender		<u>80.635</u>	<u>49.658</u>
Likvide beholdninger		<u>1.070</u>	<u>559</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>81.705</u>	<u>50.217</u>
Aktiver i alt		<u>7.205.255</u>	<u>4.475.360</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>1.406.364</u>	<u>298.353</u>
Egenkapital		<u>1.446.364</u>	<u>338.353</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>417.652</u>	<u>105.127</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>417.652</u>	<u>105.127</u>
Ansvarlig lånekapital		0	244.866
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.441.484
Deposita		<u>175.861</u>	<u>126.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>175.861</u>	<u>2.812.350</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	0	99.821
Banker		1.008.576	156.504
Kreditinstitutter		2.433.502	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.117	31.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.245	257.919
Gæld til kapitalinteresser		1.651.933	630.880
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.241	23.015
Anden gæld		<u>5.764</u>	<u>19.785</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.165.378</u>	<u>1.219.530</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.341.239</u>	<u>4.031.880</u>
Passiver i alt		<u>7.205.255</u>	<u>4.475.360</u>
Forsat finansiering	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	298.353	338.353
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.108.011</u>	<u>1.108.011</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u>40.000</u>	<u>1.406.364</u>	<u>1.446.364</u>

Noter til årsrapporten

1 Forsat finansiering

Selskabets ejere har overfor selskabet tilkendegivet, at man i det fornødne omfang vil tilvejebringe den fornødne likviditet, således selskabet kan indfri sine forpligtelser de kommende 12 måneder. Årsrapporten er derfor aflagt efter principperne om going concern.

2 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udvikle, opføre, købe og sælge, samt udleje af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	231.416	202.302
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.030</u>	<u>594</u>
	<u>232.446</u>	<u>202.896</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>1</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	64.866	0
Valutakursgevinster	<u>1.673</u>	<u>0</u>
	<u>66.539</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	67.220	48.794
Andre finansielle omkostninger	<u>177.019</u>	<u>220.168</u>
	<u>244.239</u>	<u>268.962</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
6 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>312.525</u>	<u>(22.873)</u>
	<u>312.525</u>	<u>(22.873)</u>

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024	3.682.380
Tilgang i årets løb	<u>1.033.430</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>4.715.810</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024	698.925
Årets værdireguleringer	<u>1.654.265</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>2.353.190</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>7.069.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Blandet ejendom; bolig og detail beliggende i Hirtshals.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Afkastkrav på 8,25% er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Realiseret leje udgør 672 kr. pr. m2 pr. år.

Ledelsen har gjort brug af eksternt ejendomsmægler til vurdering af ejendommen.

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav der kan opgøres til 8,25%

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

	<u>(0,50)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>7,75</u>	<u>8,25</u>	<u>8,75</u>
Dagsværdi	<u>7.522.581</u>	<u>7.069.000</u>	<u>6.662.857</u>
Ændring i dagsværdi	<u>453.581</u>	<u>0</u>	<u>(406.143)</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2024	105.127	128.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>312.525</u>	<u>(22.873)</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2025	<u>417.652</u>	<u>105.127</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	559.973	182.783
Låneomkostninger	(20.532)	(21.442)
Skattemæssigt underskud	<u>(121.789)</u>	<u>(56.214)</u>
	<u>417.652</u>	<u>105.127</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2024</u>	<u>30. juni 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	244.866	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.541.305	0	0	0
Deposita	<u>126.000</u>	<u>175.861</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.912.171</u>	<u>175.861</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.434, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 7.069.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.