

Jørgensgård Invest Aabenraa ApS

CVR-nr.: 36742011

Jørgensgård 46
6200 Aabenraa

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/01/2022

Jon Midtgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Jørgensgård Invest Aabenraa ApS
Jørgensgård 46
6200 Aabenraa

Telefonnummer: 25295873
e-mailadresse: jon.midtgaard@dk.ey.com

CVR-nr: 36742011
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Jørgensgård Invest Aabenraa ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aabenraa, den 02/01/2022

Direktion

Jon Midtgaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Selskabet besidder ejendommen Slotsgade 25-27 i Aabenraa. Ejendommen har 8 lejemål, der udlejes til beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 realiseret et resultat før skat på 405 tkr. Resultatet sammensætter sig af et driftsresultat på 185 tkr. og en værdiregulering af investeringsejendomme på 220 tkr.

Årets resultat er som ventet.

For regnskabsåret 2022 forventes ligeledes et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris fratrukket afskrivninger. Det vurderes, at ændringen ikke har påvirket resultat, aktiver og egenkapitalen i 2021 eller 2020 eftersom bogført værdi efter tidligere regnskabspraksis i al væsentlighed vurderes at modsvare dagsværdien.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter, hvilket omfatter huslejeindtægter, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder m.v.

Værdereguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Det foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på værdiforringelse af tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		268.093	178.759
Personaleomkostninger		-15.388	0
Andre driftsomkostninger		0	-210.330
Resultat af ordinær primær drift		252.705	-31.571
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		219.854	0
Øvrige finansielle omkostninger		-67.358	-118.106
Ordinært resultat før skat		405.201	-149.677
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		405.201	-149.677
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.400.000
Overført resultat		405.201	-1.549.677
I alt		405.201	-149.677

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		4.430.000	3.910.146
Materielle anlægsaktiver i alt		4.430.000	3.910.146
Anlægsaktiver i alt		4.430.000	3.910.146
Tilgodehavende skat		2.000	2.000
Andre tilgodehavender		4.500	0
Tilgodehavender i alt		6.500	2.000
Likvide beholdninger		0	792.214
Omsætningsaktiver i alt		6.500	794.214
AKTIVER I ALT		4.436.500	4.704.360

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		983.727	578.526
Forslag til udbytte		0	1.400.000
Egenkapital i alt		1.183.727	2.178.526
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.267.665	2.338.141
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.267.665	2.338.141
Gæld til realkreditinstitutter		70.476	70.171
Gæld til banker		313.061	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		124.435	112.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		477.136	5.022
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		985.108	187.693
Gældsforpligtelser i alt		3.252.773	2.525.834
PASSIVER I ALT		4.436.500	4.704.360

Noter

1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom beliggende Slotsgade 25-27 i Aabenraa, med en samlet regnskabsmæssig værdi på 4.430 tkr., er tinglyst følgende hæftelser til sikkerhed for realkreditgæld:

- Realkredit Danmark 1.960 tkr.
- Realkredit Danmark 500 tkr.
- Realkredit Danmark 48 tkr.

2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges på baggrund af afkastmetoden, hvilket indebærer skøn over afkastprocent og fastlæggelser af normaliseret driftsafkast.

Centrale forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Aabenraa.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den primære usikkerhed knytter sig til fastsættelsen af afkastkravet. Afkastkrav udgør 6,25 % pr. 31. december 2021. Årets værdiregulering, efter hensyntagen til årets tilgang til ejendomme, udgør 219.854 kr.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ingen fastansatte. Årets lønninger er udbetalt på timebasis til vicevært.