

---

# Jørgensgård Invest Aabenraa ApS

**CVR-nr.: 36742011**

Jørgensgård 46  
6200 Aabenraa

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/01/2024**

---

**Jon Midtgaard**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Jørgensgård Invest Aabenraa ApS  
Jørgensgård 46  
6200 Aabenraa  
e-mailadresse: jon.midtgaard@dk.ey.com  
CVR-nr.: 36742011  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Jørgensgård Invest Aabenraa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aabenraa, den 13/01/2024

## 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 2023 realiseret et resultat før skat på 231 tkr. Resultatet sammensætter sig af et driftsresultat før renter på 234 tkr., dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 130 tkr. samt netto-renteudgifter på -133 tkr.

Årets resultat er som forventet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

## 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 ejendommenes drift og 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, kursgevinster, 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.

## 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.

Værdireguleringer 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, kreditinstitutter og anpartshavere 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>241.030</b>	<b>159.849</b>
Personaleomkostninger		-6.785	-5.805
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>234.245</b>	<b>154.044</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		130.000	320.000
Andre finansielle indtægter		3.850	402.605
Øvrige finansielle omkostninger		-137.423	-105.543
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>230.672</b>	<b>771.106</b>
Skat af årets resultat		-50.900	-94.210
<b>Årets resultat</b>		<b>179.772</b>	<b>676.896</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		70.000	0
Overført resultat		109.772	676.896
<b>I alt</b>		<b>179.772</b>	<b>676.896</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.880.000	4.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.880.000</b>	<b>4.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.880.000</b>	<b>4.750.000</b>
Tilgodehavende skat			0
Andre tilgodehavender		3.135	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.135</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger			0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.135</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.883.135</b>	<b>4.750.000</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.770.395	1.660.623
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.970.395</b>	<b>1.860.623</b>
Hensættelse til udskudt skat		145.100	94.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>145.100</b>	<b>94.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.340.461	2.361.765
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.340.461</b>	<b>2.361.765</b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.408	76.513
Gæld til banker		76.528	124.332
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.900	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		156.568	110.618
Deposita		110.775	106.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>427.179</b>	<b>433.412</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.767.640</b>	<b>2.795.177</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.883.135</b>	<b>4.750.000</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	1.660.623	0	1.860.623
Betalt udbytte		-70.000		-70.000
Årets resultat		179.772		179.772
Egenkapital, ultimo	200.000	1.770.395	0	1.970.395

Anpartskapitalen udgør nominelt 200.000 kr., fordelt på anparter á 1 kr. Anpartskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom beliggende Slotsgade 25-27 i Aabenraa, med en samlet regnskabsmæssig værdi på 4.880 tkr., er tinglyst følgende hæftelser til sikkerhed for realkreditgæld:

- Realkredit Danmark 2.459 tkr.
- Realkredit Danmark 48 tkr.
- Realkredit Danmark 1 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 fastlæggelse 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 driftsresultat for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede forventede driftsresultat 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 er fastsat til 7,0 % pr. 31. december 2023 (2022: 6,5%). Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 130 tkr.

### Følsomhed

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort til 4.880 tkr. (2022: 4.750 tkr.) ved anvendelse af et afkastkrav på 7,0%. En reduktion af afkastkravet 6,5% vil medføre, at dagværdien øges til 5.248 tkr., mens en forøgelse af afkastkravet til 7,5% vil medføre, at dagsværdien reduceres til 4.563 t.kr.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ingen fuldtidsansatte.