

---

# Jørgensgård Invest Aabenraa ApS

**CVR-nr.: 36742011**

Jørgensgård 46  
6200 Aabenraa

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/01/2025**

---

**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: 01/01/2024 - 31/12/2024

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 03/01/2025

### **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 2024 realiseret et resultat før skat på 238 tkr. Resultatet sammensætter sig af et driftsresultat før renter på 339 tkr., dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 40 tkr. samt netto-renteudgifter på -141 tkr.

# 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 og -tab, 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. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom, eller samlet i kategorier af investeringsejendomme med fælles karakteristika, til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### **Værdiforringelse af langfristede aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og investeringsforeninger måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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 nettorealisationseværdi.

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>342.318</b>	<b>241.030</b>
Personaleomkostninger		-2.850	-6.785
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>339.468</b>	<b>234.245</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		40.000	130.000
Andre finansielle indtægter		0	3.850
Øvrige finansielle omkostninger		-140.880	-137.423
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>238.588</b>	<b>230.672</b>
Skat af årets resultat		-52.471	-50.900
<b>Årets resultat</b>		<b>186.117</b>	<b>179.772</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	70.000
Overført resultat		186.117	109.772
<b>I alt</b>		<b>186.117</b>	<b>179.772</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.920.000	4.880.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.920.000</b>	<b>4.880.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.920.000</b>	<b>4.880.000</b>
Andre tilgodehavender		16.672	3.135
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>16.672</b>	<b>3.135</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.900	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>49.900</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		100	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>66.672</b>	<b>3.135</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.986.672</b>	<b>4.883.135</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.956.512	1.770.395
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.156.512</b>	<b>1.970.395</b>
Hensættelse til udskudt skat		157.900	145.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>157.900</b>	<b>145.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.296.443	2.340.461
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.296.443</b>	<b>2.340.461</b>
Gæld til realkreditinstitutter		46.713	49.408
Gæld til banker		28.014	76.528
Skyldig selskabsskat		39.671	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.850	33.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		125.144	156.568
Deposita		112.425	110.775
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>375.817</b>	<b>427.179</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.672.260</b>	<b>2.767.640</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.986.672</b>	<b>4.883.135</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	1.770.395	0	1.970.395
Årets resultat	0	186.117	0	186.117
Egenkapital, ultimo	200.000	1.956.512	0	2.156.512

Anpartskapitalen består af 200.000 anparter a nom. 1 DKK.

# Noter

## 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom beliggende Slotsgade 25-27 i Aabenraa, med en samlet regnskabsmæssig værdi på 4.920 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 og værdipapirer måles til dagsværdi.

### Investeringsejendomme

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 2024 (2023: 7,0%). Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 40 tkr.

Følsomhed:

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort til 4.920 tkr. (2022: 4.880 tkr.) ved anvendelse af et afkastkrav på 7,0%. En reduktion af afkastkravet til 6,5% vil medføre, at dagsværdien øges til 5.286 tkr., mens en forøgelse af afkastkravet til 7,5% vil medføre, at dagsværdien reduceres til 4.596 t.kr.

### Værdipapirer

Værdipapirer, med en regnskabsmæssig værdi på 49,9 tkr., omfatter børsnoterede aktier der er målt til børskurs pr. balancedagen efter dagsværdihieraki 1. Årets urealiserede ændring i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen, udgør 0 tkr.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

0

Selskabet har ingen fuldtidsansatte.