

Jørgensgård Invest Aabenraa ApS

CVR-nr.: 36742011

Jørgensgård 46
6200 Aabenraa

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

08/01/2023

Jon Midtgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 08/01/2023

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 2022 realiseret et resultat før skat på 771 tkr. I resultatet indgår dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 320 tkr. samt kursgevinst ved låneomlægning på 403 tkr. Årets resultat er som ventet og anses for tilfredsstillende.

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 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		159.849	268.093
Personaleomkostninger		-5.805	-15.388
Resultat af ordinær primær drift		154.044	252.705
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		320.000	219.854
Andre finansielle indtægter		402.605	0
Øvrige finansielle omkostninger		-105.543	-67.358
Ordinært resultat før skat		771.106	405.201
Skat af årets resultat		-94.210	0
Årets resultat		676.896	405.201
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		676.896	405.201
I alt		676.896	405.201

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		4.750.000	4.430.000
Materielle anlægsaktiver i alt		4.750.000	4.430.000
Anlægsaktiver i alt		4.750.000	4.430.000
Tilgodehavende skat		0	2.000
Andre tilgodehavender		0	4.500
Tilgodehavender i alt		0	6.500
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		0	6.500
AKTIVER I ALT		4.750.000	4.436.500

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.660.623	983.727
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		1.860.623	1.183.727
Hensættelse til udskudt skat		94.200	0
Hensatte forpligtelser i alt		94.200	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.361.765	2.267.665
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.361.765	2.267.665
Gæld til realkreditinstitutter		76.513	70.476
Gæld til banker		124.332	313.061
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		121.949	124.435
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		110.618	477.136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		433.412	985.108
Gældsforpligtelser i alt		2.795.177	3.252.773
PASSIVER I ALT		4.750.000	4.436.500

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	983.727	1.183.727
Årets resultat		676.896	676.896
Egenkapital, ultimo	200.000	1.660.623	1.860.623

Anpartskapitalen er fordelt på anparter af nominelt 1 DKK.

Noter

1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom beliggende Slotsgade 25-27 i Aabenraa, med en samlet regnskabsmæssig værdi på 4.750 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 udgør 6,5 % pr. 31. december 2022. Årets værdiregulering, efter hensyntagen til årets tilgang til ejendomme, udgør 320 tkr.

Følsomhed

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort til 4.750 tkr. ved anvendelse af et afkastkrav på 6,5%. En reduktion af afkastkravet 6,0% vil medføre, at dagværdien øges til 5.144 tkr., mens en forøgelse af afkastkravet til 7,0% vil medføre, at dagsværdien reduceres til 4.409 t.kr.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ingen fuldtidsansatte.