GBH REVISION & RÅDGIVNING A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

M.D. Madsensvej 13
3450 Allerød

Telefon 48 14 38 00
Mail gbh@gbh.dk
Web www.gbh.dk

CVR. nr. 17 61 04 30

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

JØRGEN H. ANDERSEN EJENDOMME APS
FREJASVEJ 26, 3400 HILLERØD
CVR.NR. 43 03 75 28

ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024
2. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. oktober 2024.

_____

dirigent Jørgen Hougaard Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger
Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport 3

Ledelsesberetning
Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 6-8

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-14

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Jørgen H. Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 11. oktober 2024

Direktion

direktør Jørgen Hougaard Andersen

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til den daglige ledelse i Jørgen H. Andersen Ejendomme ApS
Vi har opstillet årsrapporten for Jørgen H. Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 – 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 11. oktober 2024
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

Morten Riise Andersen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 26754

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jørgen H. Andersen Ejendomme ApS Frejasvej 26 3400 Hillerød CVR. nr.: 43 03 75 28 Stiftelsesdato: 5. februar 2022 Hjemsteds kommune: Hillerød Regnskabsperiodens startdato: 1. maj 2023 Regnskabsperiodens slutdato: 30. april 2024 Foregående regnskabsperiodes startdato: 5. februar 2022 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. april 2023
Direktion	Direktør Jørgen Hougaard Andersen
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

LEDELSESBERETNING FOR 2023/24

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets aktivitet består i opførelse af bygninger og ejendomsudvikling, samt udlejningsvirksomhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af årsrapporten.

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jørgen H. Andersen Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste eller bruttotab.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer

Skat af årets resultat
Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme medtages til dagsværdi jfr. årsregnskabslovens §38. Dagsværdi måles udfra den afkastbaserede model med et forrentningskrav samt tillæg og fradrag for særlige forhold, eller dagsværdien er vurderet af valuar. Regulering til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på kr. 33.100 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte
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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2023/24

Noter			2022/23
	BRUTTOTAB	**-77.870**	**-81.016**
	Afskrivninger	0	0
	DRIFTSRESULTAT	**-77.870**	**-81.016**
	Andre finansielle indtægter	2.461	33
	Finansielle omkostninger	-328.758	-156.697
	RESULTAT FØR SKAT	**-404.167**	**-237.680**
2	Skat af årets resultat	86.380	52.280
	ÅRETS RESULTAT	**-317.787**	**-185.400**
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	-317.787	-185.400
	RESULTATDISPONERING I ALT	**-317.787**	**-185.400**

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

BALANCE PR. 30. APRIL 2024

A K T I V E R

Noter			30.4.2023
	Grunde og bygninger	9.344.240	5.364.843
3	**Materielle anlægsaktiver**	**9.344.240**	**5.364.843**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	554.865	706
	Finansielle anlægsaktiver	**554.865**	**706**
	ANLÆGSAKTIVER	**9.899.105**	**5.365.549**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.750	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	86.380	52.280
	Andre tilgodehavender	18.894	12.209
	Periodeafgrænsningsposter	3.798	1.941
	Tilgodehavender	**117.822**	**66.430**
	Likvide beholdninger	**6.984**	**80.176**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**124.806**	**146.606**
	AKTIVER	**10.023.911**	**5.512.155**

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

BALANCE PR. 30. APRIL 2024

P A S S I V E R

Noter			30.4.2023
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført resultat	-3.187	-185.400
	EGENKAPITAL	**36.813**	**-145.400**
	Udskudt skat	0	0
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**0**	**0**
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.035.476	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.816.309	390.399
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**4.851.785**	**390.399**
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	0	0
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	943.650	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.501	13.969
	Anden gæld	4.141.162	5.253.187
	Kortfristede gældsforpligtelser	**5.135.313**	**5.267.156**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**9.987.098**	**5.657.555**
	PASSIVER	**10.023.911**	**5.512.155**

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7 Nærtstående parter
8 Ejerforhold

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1.5.2023	40.000	-185.400	0	-145.400
Overført af årets resultat	0	-317.787	0	-317.787
Tilskud fra moderselskab	0	500.000	0	500.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Egenkapital 30.4.2024	**40.000**	**-3.187**	**0**	**36.813**

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

NOTER

		2022/23
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2023/24, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.		
Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit	**1**	**1**
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-86.380	-52.280
Udskudt skat 1.5.2023	0	0
Udskudt skat 30.4.2024	0	0
	-86.380	**-52.280**

3 Aktiver der måles til dagsværdi

Grunde og bygninger
Investeringsejendommen består af boligudlejningsejendom beliggende i Hillerød Kommune.

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser
Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold. Selskabets ledelse har valgt at optage selskabets investeringsejendomme til en forrentningsprocent svarende til 4 - 5%.

Afkastkravet kan, som følge af de normale markedsmekanismer i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af investeringsejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

NOTER

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30.4.2024	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	2.035.476	0	2.035.476
	2.035.476	**0**	**2.035.476**

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser
Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør kr. 9.344.240.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 2.500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

7 Nærtstående parter

		2022/23
Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	**1.879**	**33**
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	**81.266**	**6.956**

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Jørgen Hougaard Andersen Holding ApS
Frejasvej 26
3400 Hillerød

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jørgen Hougaard Andersen (CPR valideret)
Direktør
Serienummer: 31a2418f-6ef4-4f5e-bba9-11198cc5cef8
IP: 2.105.xxx.xxx
2024-10-23 03:44:31 UTC

Mit ID

Morten Riise Andersen (CVR valideret)
GBH REVISION & RÅDGIVNING REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 17610430
Registreret revisor
Serienummer: b9cc52bf-aa6c-40fb-bb8c-04fc04614454
IP: 93.165.xxx.xxx
2024-10-23 05:32:17 UTC

Mit ID

Jørgen Hougaard Andersen (CPR valideret)
Dirigent
Serienummer: 31a2418f-6ef4-4f5e-bba9-11198cc5cef8
IP: 2.105.xxx.xxx
2024-10-23 15:58:44 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: QFH1E-BF6MC-E6K0B-E7W2A-4GTES-8POWH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**