

**Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S**

**Munklindevej 44**

**7441 Bording**

**CVR-nummer 10 08 32 22**

**Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Ole Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S  
Munklindevej 44  
7441 Bording

Hjemstedskommune: Ikast-Brande  
CVR-nummer: 10 08 32 22  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Bestyrelse

Kirsten Jensen  
Ole Jensen  
Jørgen V. Jensen

### Direktion

Ole Jensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Dansk Revision Hadsten  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

### Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen  
Lars Lanther

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, 19. juni 2022

**Direktionen:**

Ole Jensen

**Bestyrelsen:**

Kirsten Jensen  
Formand

Ole Jensen

Jørgen V. Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, 19. juni 2022

### Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Peter I. Jensen  
Registreret revisor  
mne29432

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive isolerings-, tømrer- og murerarbejde, køb, salg, udlejning og ombygning af fast ejendom, administration heraf og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021	2020
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.466.604</b>	<b>2.089</b>
1	Personaleomkostninger	-494.014	-561
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-160.643	-191
	Andre driftsomkostninger	-230.102	-272
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.581.846</b>	<b>1.066</b>
2	Finansielle indtægter	49.785	249
	Finansielle omkostninger	-167.247	-103
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.464.384</b>	<b>1.212</b>
3	Skat af årets resultat	-348.747	-301
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.115.637</b>	<b>911</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	1.300.000	113
	Overført resultat	-184.363	798
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.115.637</b>	<b>911</b>

	2021	2020
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	11.081.564	11.089
Grunde og bygninger	67.912	121
Produktionsanlæg og maskiner	18.162	31
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>11.167.638</u>	<u>11.241</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	20.000	20
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>20.000</u>	<u>20</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.187.638</u>	<u>11.261</u>
Råvarer og hjælpematerialer	54.578	67
<b>Varebeholdninger</b>	<u>54.578</u>	<u>67</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	191.970	107
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	77.540	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.225.588	178
Andre tilgodehavender	117.663	0
Periodeafgrænsningsposter	12.000	39
<b>Tilgodehavender</b>	<u>1.624.761</u>	<u>324</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	705.323	373
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>705.323</u>	<u>373</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>720.460</u>	<u>760</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.105.122</u>	<u>1.524</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>14.292.760</u>	<u>12.785</u>



		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
5	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	146.534	147
	Overført resultat	4.715.049	4.899
	Foreslået udbytte	1.300.000	113
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.661.583</b>	<b>5.659</b>
	Hensættelser til udskudt skat	7.334	25
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>7.334</b>	<b>25</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.379.948	5.734
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.379.948</b>	<b>5.734</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	375.476	341
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	239.070	242
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.857	97
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	365.991	0
	Selskabsskat	0	242
	Anden gæld	223.501	363
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	84
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.243.895</b>	<b>1.367</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.623.843</b>	<b>7.102</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.292.760</b>	<b>12.785</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Kontraktlige forpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Reserver for op- skrivnin- ger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	500	147	4.899	113	5.659
Udbetalt udbytte	0	0	0	-113	-113
Årets resultat	0	0	-184	1.300	1.116
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>147</b>	<b>4.715</b>	<b>1.300</b>	<b>6.662</b>

Noter	2021	2020			
	DKK	1.000 DKK			
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Løn og gager	477.702	524		
	Andre omkostninger til social sikring	9.854	25		
	Øvrige personaleomkostninger	6.458	12		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>494.014</b>	<b>561</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).				
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>				
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.540	0		
	Andre finansielle indtægter	48.246	249		
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>49.785</b>	<b>249</b>		
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat	366.036	304		
	Regulering af udskudt skat	-17.289	-3		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>348.747</b>	<b>301</b>		
<b>4</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Jensen Homes ApS	8600 Silkeborg	50%	321.669	361.669
<b>5</b>	<b>Virksomhedskapital</b>				
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.880.526	4.376		
<b>7</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>				
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet BB Bording ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.				

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**8 Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået en leasingaftale med en gennemsnitlig ydelse på DKK 2.051, i alt TDKK 35. Restløbetid i 17 mdr.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hhv. nom. TDKK 3.650, nom. TDKK 3.813, nom. TDKK 1.109, nom. TDKK 630 og nom. TDKK 1.057 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 11.082.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på hhv. TDKK 750, TDKK 500, TDKK 500 og TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 11.082.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen og andre driftsindtægter fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder lejeindtægter fra selskabets ejendomme samt regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, lokaler og administration.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder ejendommenes driftsomkostninger samt regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger rest-

## Anvendt regnskabspraksis

---

værdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



# 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 Vestergaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3d59323f-9c30-4234-835d-00d87d555cc1

IP: 87.56.xxx.xxx

2022-06-22 18:56:23 UTC



## Kirsten Egeberg Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-348160543741

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-06-23 08:13:18 UTC

NEM ID

## Ole Thue Vestergaard Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-461657671205

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-06-24 10:26:10 UTC

NEM ID

## Ole Thue Vestergaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-461657671205

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-06-24 10:26:10 UTC

NEM ID

## Peter Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:53370942

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-24 11:32:02 UTC

NEM ID

## Ole Thue Vestergaard Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-461657671205

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-06-26 04:26:43 UTC

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: X5EZA-OIKDQ-0U7YM-GKLEJ-EK8LW-4LMBL

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](mailto: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/validate>