

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

**Munklindevej 44**

**7441 Bording**

**CVR-nummer 10 08 32 22**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

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>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## 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 2019 - 31. december 2019

### Bestyrelse

Kirsten Jensen  
Ole Jensen  
Jørgen V. Jensen

### Direktion

Ole Jensen

### Pengeinstitut

Danske Andelskassers Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Hadsten  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

### Kontaktpersoner:

Dorrit Kristensen  
Lars Lanther

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, 20. maj 2020

**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 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 20. maj 2020

### Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Dorrit Kristensen  
Registreret revisor  
mne7212

## 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.

		2019	2018
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.945.163</b>	<b>2.137</b>
1	Personaleomkostninger	-820.277	-654
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-177.149	-88
	Andre driftsomkostninger	-277.647	-331
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>670.090</b>	<b>1.063</b>
	Finansielle indtægter	8.068	13
	Finansielle omkostninger	-90.625	-137
	<b>Resultat før skat</b>	<b>587.533</b>	<b>939</b>
2	Skat af årets resultat	-154.052	-208
	<b>Årets resultat</b>	<b>433.481</b>	<b>731</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	110.600	108
	Overført resultat	322.881	623
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>433.481</b>	<b>731</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	11.089.393	11.089
	Produktionsanlæg og maskiner	210.509	149
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.039	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.315.941</b>	<b>11.239</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.315.941</b>	<b>11.239</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	72.100	196
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>72.100</b>	<b>196</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	179.055	286
	Andre tilgodehavender	62.848	60
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	74
	Periodeafgrænsningsposter	38.252	100
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>280.155</b>	<b>520</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.084	7
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>8.084</b>	<b>7</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>220.815</b>	<b>146</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>581.153</b>	<b>868</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.897.094</b>	<b>12.107</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	73.267	0
	Overført resultat	4.101.306	3.778
	Foreslået udbytte	110.600	108
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.785.173</b>	<b>4.386</b>
	Hensættelser til udskudt skat	6.896	2
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>6.896</b>	<b>2</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.072.578	6.411
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.072.578</b>	<b>6.411</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	338.730	337
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	242.040	244
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.220	188
	Selskabsskat	139.869	187
	Anden gæld	255.118	352
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.470	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.032.448</b>	<b>1.307</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.105.025</b>	<b>7.719</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.897.094</b>	<b>12.107</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	777.401	601
Andre omkostninger til social sikring	30.809	21
Øvrige personaleomkostninger	12.067	32
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>820.277</b>	<b>654</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	2
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	169.884	206
Regulering af udskudt skat	-15.832	2
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>154.052</b>	<b>208</b>
<b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	74
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>74</b>

Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg, hvilket ultimo året svarer til 10,05%. Lånet er indfriet i årets løb

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

4 Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	0	3.778	108	4.386
Udbetalt udbytte	0	0	0	-108	-108
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	73	0	0	73
Årets resultat	0	0	323	111	433
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>73</b>	<b>4.101</b>	<b>111</b>	<b>4.785</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

		2019	2018
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.719.130	5.073
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>7</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
	Selskabet har indgået en leasingaftale med en gennemsnitlig ydelse på DKK 4.174, i alt TDKK 38. Restløbetid i 9 mdr.		
	Selskabet har indgået en leasingaftale med en gennemsnitlig ydelse på DKK 2.051, i alt TDKK 84. Restløbetid i 41 mdr.		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hhv. TDKK 3.650, TDKK 3.813, TDKK 1.109 og TDKK 630, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 11.089.		
	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 2019 udgør TDKK 11.089.		

## 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 tilbageførslers 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 kontrakternes 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, finansielle omkostninger amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### 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 og bygninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 salgpris 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.

### Varebeholdninger

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

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

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 gældsmetode 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: PID:9208-2002-2-465082984104

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-05-27 09:02:01Z

NEM ID 

## Kirsten Egeberg Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-348160543741

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-06-01 09:16:22Z

NEM ID 

## Ole Thue Vestergaard Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-461657671205

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-06-01 12:46:20Z

NEM ID 

## Ole Thue Vestergaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-461657671205

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-06-01 12:46:20Z

NEM ID 

## Dorrit Kristensen

Revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:70174290

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-02 06:24:38Z

NEM ID 

## Ole Thue Vestergaard Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-461657671205

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-06-04 03:31:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 20HYH-HJSVC-ZE5FH-JNVTW-XHX0N-P6X4J

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>