

## **Jensen & Iversen ApS**

Bredbjergvej 58, 5462 Morud

**CVR-nr. 20 10 83 47**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. maj 2019

---

Bodil Kofoed Iversen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewklæring	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Jensen & Iversen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, den 29. april 2019

### Direktion

Bodil Kofoed Iversen

Hanne Hededam Jensen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### *Til kapitalejeren i Jensen & Iversen ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Jensen & Iversen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29. april 2019

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne3901

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Jensen & Iversen ApS Bredbjergvej 58 5462 Morud CVR-nr.: 20 10 83 47 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Nordfyns Kommune
Direktion	Bodil Kofoed Iversen Hanne Hededam Jensen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investerings- og udlejningsvirksomhed og anden hermed i forbindelse virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabets regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme er ændret. Der henvises til regnskabspraksis side 13.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 303.553, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 11.241.977.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>191.199</b>	<b>433</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		400.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>591.199</b>	<b>433</b>
Andre finansielle indtægter		95.448	129
Andre finansielle omkostninger		-297.094	-98
<b>Resultat før skat</b>		<b>389.553</b>	<b>464</b>
Skat af årets resultat	2	-86.000	-84
<b>Årets resultat</b>		<b>303.553</b>	<b>380</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		3.000.000	200
Overført resultat		-2.696.447	180
		<b>303.553</b>	<b>380</b>



## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	3	14.400.000	14.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.400.000</b>	<b>14.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.400.000</b>	<b>14.000</b>
Andre tilgodehavender		5.000	5
Selskabsskat		48.477	0
Periodeafgrænsningsposter		18.338	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.815</b>	<b>5</b>
Værdipapirer		3.099.647	3.224
<b>Værdipapirer</b>		<b>3.099.647</b>	<b>3.224</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>167.279</b>	<b>147</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.338.741</b>	<b>3.376</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.738.741</b>	<b>17.376</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		7.741.977	10.438
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	200
<b>Egenkapital</b>		<b>11.241.977</b>	<b>11.138</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.460.000	2.374
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.460.000</b>	<b>2.374</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.146.439	3.217
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.146.439</b>	<b>3.217</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	77.100	74
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.347	24
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		402.280	183
Selskabsskat		0	50
Anden gæld		382.598	316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>890.325</b>	<b>647</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.036.764</b>	<b>3.864</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.738.741</b>	<b>17.376</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	2.484.746	1.241.273	200.000	4.426.019
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.484.746	9.197.151	0	6.712.405
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	0	10.438.424	200.000	11.138.424
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	0	-2.696.447	3.000.000	303.553
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>7.741.977</b>	<b>3.000.000</b>	<b>11.241.977</b>

## Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	102
Årets udskudte skat	86.000	-18
	<b>86.000</b>	<b>84</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		3.247.070
Kostpris 31. december		3.247.070
Værdireguleringer 1. januar		10.752.930
Årets værdireguleringer		400.000
Værdireguleringer 31. december		11.152.930
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>14.400.000</b>

## Noter

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet investeringsejendomme består af 2 boligkomplekser á hver 6 boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i henholdsvis Odense C og M.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,00%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4,00% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Odense C og M.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,50	4,00	4,50
Dagsværdi	16.457.143	14.400.000	12.800.000
Ændring i dagsværdi	2.057.143	0	-1.600.000

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.291.142	3.223.539	77.100	2.328.000
	<b>3.291.142</b>	<b>3.223.539</b>	<b>77.100</b>	<b>2.328.000</b>

### 5 Eventualposter mv.

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med i alt nom. DKK 4.057.800. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.400.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jensen & Iversen ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, så investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med løbende værdiregulering over resultatopgørelsen mod tidligere at have været indregnet til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger. Ændringen har medført en positiv værdiregulering af selskabets ejendomme på t.kr. 8.605 primo og t.kr. 8.805 ultimo indeværende regnskabsår. Ændringen er foretaget for at give et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2017:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 82
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 0.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 82.
- Balancesummen forøges med t.kr. 8.605.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 6.712.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, udgifter vedrørende driften af ejendommene og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

I resultatopgørelsen indregnes lejeindtægter i henhold til lejekontrakter. Der foretages normal periodisering af indtægter og omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi på kontantbasis. Vurdering af markedsværdien er baseret på markedets afkastkrav, ejendommenes forventede individuelle afkast og vedligeholdelsesstand

Forrentningssatserne er individuelle for hver ejendom. Der afskrives ikke på grunde og bygninger, idet eventuel værdiforringelse afspejles i investeringsejendommenes løbende måling i markedsværdi.

Den del af resultatet, som vedrører værdiregulering af investeringsejendom overføres til opskrivningshenlæggelser efter afsat udskudt skat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet:

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.