

---

# *Flemming Jensen Holding, Vejen ApS*

Glentevej 11, 6600 Vejen

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 20 48 43 06

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/6 2024

Flemming Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Flemming Jensen Holding, Vejen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 28. juni 2024

Direktion

Flemming Jensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Flemming Jensen Holding, Vejen ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Flemming Jensen Holding, Vejen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 28. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Flemming Jensen Holding, Vejen ApS Glentevej 11 6600 Vejen  CVR-nr: 20 48 43 06 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. oktober 1997 Regnskabsår: 26. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejen
<b>Direktion</b>	Flemming Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>135.707</b>	<b>103.432</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-362.913	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>-227.206</b>	<b>103.432</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.788.365	1.702.007
Finansielle indtægter		2.450.442	327.010
Finansielle omkostninger		-12.512	-1.992.185
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.999.089</b>	<b>140.264</b>
Skat af årets resultat	2	-505.297	323.448
<b>Årets resultat</b>		<b>5.493.792</b>	<b>463.712</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.788.365	-899.660
Overført resultat	1.705.427	863.372
	<b>5.493.792</b>	<b>463.712</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		4.525.000	4.887.913
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>4.525.000</b>	<b>4.887.913</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	10.954.126	8.165.761
Deposita		0	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>10.954.126</b>	<b>8.265.761</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.479.126</b>	<b>13.153.674</b>
Færdigvarer og handelsvarer		875.000	900.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>875.000</b>	<b>900.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.223.123	5.614.163
Andre tilgodehavender		300.000	300.000
Udskudt skatteaktiv		0	181.991
Selskabsskat		0	127.972
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.523.123</b>	<b>6.224.126</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>5</b>	<b>12.594.297</b>	<b>10.407.729</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.500.339</b>	<b>2.177.752</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.492.759</b>	<b>19.709.607</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.971.885</b>	<b>32.863.281</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.662.419	7.874.054
Overført resultat		25.947.341	24.241.914
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>37.734.760</b>	<b>32.740.968</b>
Hensættelse til udskudt skat		61.616	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>61.616</b>	<b>0</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.614	30.614
Selskabsskat		66.198	0
Anden gæld		69.497	87.499
Periodeafgrænsningsposter		24.200	4.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>175.509</b>	<b>122.313</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>175.509</b>	<b>122.313</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.971.885</b>	<b>32.863.281</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	7.874.054	24.241.914	500.000	32.740.968
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	2.788.365	1.705.427	1.000.000	5.493.792
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>10.662.419</b>	<b>25.947.341</b>	<b>1.000.000</b>	<b>37.734.760</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer værdipapirer, kapitalandele samt ejendomme til udlejning.

## 2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	261.690	0
Årets udskudte skat	243.607	-323.448
	<u>505.297</u>	<u>-323.448</u>

## 3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	4.244.928
Kostpris 31. december	<u>4.244.928</u>
Værdireguleringer 1. januar	642.985
Årets værdireguleringer	-362.913
Værdireguleringer 31. december	<u>280.072</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.525.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5%-5,75%.

For ejendomme i Aarhus anvendes afkastkravet 4,50%. En forøgelse af afkastkravet på 0,50%, vil medføre et nedskrivningsbehov i niveauet TDKK 523.

For ejendomme i Vejen anvendes afkastkravet 5,75%.

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

## Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Jens Baggenses Vej 108, Aarhus er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.316.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-291.350

Dagsværdien for Gunnetsgade 38, Vejen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.209.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-71.563

#### 4. Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	291.707	205.743
Tilgang i årets løb	0	99.297
Afgang i årets løb	0	-13.333
Kostpris 31. december	<u>291.707</u>	<u>291.707</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.874.054	8.773.714
Årets afgang	0	2.400
Årets resultat	3.788.365	1.247.940
Modtagne udbytter	-1.000.000	-2.150.000
Værdireguleringer 31. december	<u>10.662.419</u>	<u>7.874.054</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>10.954.126</u></b>	<b><u>8.165.761</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
CF Udlejning, Vejen ApS	Vejen	126.000	50%
F.H. Ejendomsinvest I/S	Vejen	-	50%
FCJ Entreprise ApS	Vejen	45.000	33%

# Noter til årsregnskabet

## 5. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Værdipapirer	2.186.568	12.594.297
	2023	2022
	DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for FCJ Entreprise ApS

Depotafkastkonto	338.990	221.026
------------------	---------	---------

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i solidarisk hæftelse i interessentselskab som er indregnet under kapitalandele.

Selskabet hæfter solidarisk for FCJ Entreprise ApS, som pr. 31. december 2023 har bankgæld på TDKK 1.043 (2022: TDKK 1.644).

Selskabet har stillet en solidarisk selvskyldnerkaution over for Askov Fuger & Træbyg A/S på i alt TDKK 1.500.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Flemming Jensen Holding, Vejen ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer og amortisering af realkreditlån.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Noter til årsregnskabet

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

## Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.