

---

***Carsten Jensen  
Holding, Vejen ApS***

Mannehøj 23, 6600 Vejen

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 20 48 43 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/4 2016

Carsten Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Carsten 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 13. april 2016

**Direktion**

Carsten Jensen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Carsten Jensen Holding, Vejen ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Carsten Jensen Holding, Vejen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 13. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Carsten Jensen Holding, Vejen ApS  
Mannehøj 23  
6600 Vejen

CVR-nr.: 20 48 43 81  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejen

**Hovedaktivitet**

Selskabet ejer værdipapirer samt faste ejendomme til udlejning.

**Direktion**

Carsten Jensen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>107.652</b>	<b>-14.036</b>
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>107.652</b>	<b>-14.036</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	-1.131.151	-248.470
Finansielle indtægter	2	408.342	420.828
Finansielle omkostninger	3	-207.924	-125.082
<b>Resultat før skat</b>		<b>-823.081</b>	<b>33.240</b>
Skat af årets resultat	4	504.742	273.129
<b>Årets resultat</b>		<b>-318.339</b>	<b>306.369</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	519.947	-1.145.685
Overført resultat	-838.286	1.452.054
	<b>-318.339</b>	<b>306.369</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	5	2.112.749	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	44.354
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.112.749</b>	<b>44.354</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	5.017.687	4.539.407
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.017.687</b>	<b>4.539.407</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.130.436</b>	<b>4.583.761</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	6.710.019
Andre tilgodehavender		64.830	0
Udskudt skatteaktiv		1.346.478	841.736
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.411.308</b>	<b>7.551.755</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.965.443</b>	<b>4</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.376.751</b>	<b>7.551.759</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.507.187</b>	<b>12.135.520</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.950.277	4.430.330
Overført resultat		4.816.549	5.654.835
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>9.891.826</b>	<b>10.210.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.918.985	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>1.918.985</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	102.620	0
Kreditinstitutter		0	1.604.299
Gæld til associerede virksomheder		475.209	157.092
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.902	11.444
Anden gæld		106.645	152.520
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>696.376</b>	<b>1.925.355</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.615.361</b>	<b>1.925.355</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.507.187</b>	<b>12.135.520</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		



# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	5.738.698	1.279.316
Andel af underskud i associerede virksomheder	0	-1.527.786
Tab på tilgodehavende hos associerede virksomheder	-6.869.849	0
	<u><b>-1.131.151</b></u>	<u><b>-248.470</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	408.342	420.828
	<u><b>408.342</b></u>	<u><b>420.828</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	18.117	20.405
Andre finansielle omkostninger	189.807	104.677
	<u><b>207.924</b></u>	<u><b>125.082</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-504.742	-273.129
	<u><b>-504.742</b></u>	<u><b>-273.129</b></u>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		<u>2.112.749</u>
Kostpris 31. december		<u>2.112.749</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>2.112.749</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	109.077	109.077
Afgang i årets løb	-41.667	0
Kostpris 31. december	<u>67.410</u>	<u>109.077</u>
Værdireguleringer 1. januar	169.913	2.843.384
Årets afgang	41.666	0
Årets resultat	5.738.698	-248.471
Modtagne udbytter	-1.000.000	-2.425.000
Værdireguleringer 31. december	<u>4.950.277</u>	<u>169.913</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>4.260.417</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.017.687</u></b>	<b><u>4.539.407</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
CF Udlejning, Vejen ApS	Vejen	126.000	50%

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.430.330	5.654.835	10.210.165
Årets resultat	0	519.947	-838.286	-318.339
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>4.950.277</b>	<b>4.816.549</b>	<b>9.891.826</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.502.395	0
Mellem 1 og 5 år	416.590	0
Langfristet del	1.918.985	0
Inden for 1 år	102.620	0
	<b>2.021.605</b>	<b>0</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.112.749	0
---	-----------	---

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Carsten Jensen Holding, Vejen ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

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

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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

### Investeringsjendomme

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Regnskabspraksis

## 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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.

## Tilgodehavender

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

## 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 gælds metode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

# Regnskabspraksis

## 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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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