

---

# *Carsten Jensen Holding, Vejen ApS*

Rugvænget 6, 6600 Vejen

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 20 48 43 81

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

Carsten Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 28. juni 2024

Direktion

Carsten Jensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Carsten Jensen Holding, Vejen ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Carsten 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>	Carsten Jensen Holding, Vejen ApS Rugvænget 6 6600 Vejen  CVR-nr: 20 48 43 81 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. oktober 1997 Regnskabsår: 26. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejen
<b>Direktion</b>	Carsten Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>		<b>414.492</b>	<b>-112.252</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-536.356	0
<b>Bruttoresultat efter værdiregulering</b>		<b>-121.864</b>	<b>-112.252</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.706.692	1.617.710
Finansielle indtægter		1.821.479	139.251
Finansielle omkostninger		-39.586	-1.824.423
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.366.721</b>	<b>-179.714</b>
Skat af årets resultat	2	-392.513	389.251
<b>Årets resultat</b>		<b>4.974.208</b>	<b>209.537</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
		2023	2022
		DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.706.692	-749.660
Overført resultat		1.667.516	359.197
		<b>4.974.208</b>	<b>209.537</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		4.575.000	5.111.356
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>4.575.000</b>	<b>5.111.356</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	10.114.440	7.407.748
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>10.114.440</b>	<b>7.407.748</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.689.440</b>	<b>12.519.104</b>
Færdigvarer og handelsvarer		1.247.500	500.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.247.500</b>	<b>500.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.027.228	2.021.545
Andre tilgodehavender		300.000	300.000
Udskudt skatteaktiv		0	295.498
Selskabsskat		22.805	21.724
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.350.033</b>	<b>2.638.767</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>5</b>	<b>10.479.110</b>	<b>8.786.446</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>747.916</b>	<b>739.236</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.824.559</b>	<b>12.664.449</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.513.999</b>	<b>25.183.553</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.032.030	7.325.338
Overført resultat		17.061.878	15.392.970
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>27.818.908</b>	<b>23.443.308</b>
Hensættelse til udskudt skat		88.290	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>88.290</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.066.684	1.170.959
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.066.684</b>	<b>1.170.959</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	104.275	109.270
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		320.106	313.031
Anden gæld		108.736	139.985
Periodeafgrænsningsposter		7.000	7.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>540.117</b>	<b>569.286</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.606.801</b>	<b>1.740.245</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.513.999</b>	<b>25.183.553</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## 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	7.325.338	15.394.362	600.000	23.444.700
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	2.706.692	1.667.516	600.000	4.974.208
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>10.032.030</b>	<b>17.061.878</b>	<b>600.000</b>	<b>27.818.908</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer værdipapirer samt faste ejendomme til udlejning.

## 2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets udskudte skat	383.788	-395.127
Regulering af skat vedrørende tidligere år	8.725	5.876
	<u>392.513</u>	<u>-389.251</u>

## 3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	3.003.350
Kostpris 31. december	<u>3.003.350</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.108.006
Årets værdireguleringer	-536.356
Værdireguleringer 31. december	<u>1.571.650</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.575.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav for henholdvist butik på 7,25% og bolig på 5,75%.

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

	2023
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.575.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-536.356

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	82.410	80.743
Tilgang i årets løb	0	15.000
Afgang i årets løb	0	-13.333
Kostpris 31. december	<u>82.410</u>	<u>82.410</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.325.338	8.074.998
Årets afgang	0	2.400
Årets resultat	3.706.692	1.247.940
Modtagne udbytter	-1.000.000	-2.000.000
Værdireguleringer 31. december	<u>10.032.030</u>	<u>7.325.338</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>10.114.440</u></b>	<b><u>7.407.748</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
CF Udlejning, Vejen ApS	Vejen	DKK 126.000	50%
FCJ Entreprise ApS	Vejen	DKK 45.000	33%

## 5. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	1.692.664	10.479.110

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	664.006	772.772
Mellem 1 og 5 år	402.678	398.187
Langfristet del	1.066.684	1.170.959
Inden for 1 år	104.275	109.270
	<u>1.170.959</u>	<u>1.280.229</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.575.000	5.111.356
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for FCJ Entreprise ApS		
Depotafkastkonto	41.588	9.580

### Andre eventualforpligtelser

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

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carsten 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.

### Bruttoresultat

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

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

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.

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.

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.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme 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 ejendommens 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.

## 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

## Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Værdipapirer

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

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

## 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 skatteforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

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