



Jens og Svend Ejendomme ApS

c/o Arne Wermuth
Morbærvej 27
8260 Viby J

CVR-nr. 27987028

Årsrapport for 2023

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-06-2024

Arne Wermuth
Dirigent

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



Jens og Svend Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Jens og Svend Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Jens og Svend Ejendomme 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 28-06-2024

Direktion

Arne Wermuth
Direktør



Jens og Svend Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jens og Svend Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jens og Svend Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Solbjerg, den 28-06-2024

Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393


John Schantz
Registreret revisor
mne1236



Jens og Svend Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jens og Svend Ejendomme ApS c/o Arne Wermuth Morbærvej 27 8260 Viby J
CVR-nr.	27987028
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Arne Wermuth, Direktør
Revisor	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393



Jens og Svend Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og investering af fast ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Et datterselskabs ejendom er begæret konkurs efter regnskabsårets udløb, og der er indikationer på going concern problemer.



Jens og Svend Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Jens og Svend Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som de vedrører samt indtægter ved salg af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, nedskrivning på tilgodehavender mv.



Jens og Svend Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Afkastkravet for erhvervslejemål beliggende på Fyn er 8 %.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgettal eller erfaringer for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, fællesudgifter ejerforening mv.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.



Jens og Svend Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab		-29.896	6.451
Andre driftsomkostninger		0	-55.425
Driftsresultat		-29.896	-48.974
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.038	0
Andre finansielle indtægter		19.671	19.663
Nedskrivning af finansielle aktiver		-400.808	-60.038
Andre finansielle omkostninger		-17.728	-22.788
Resultat før skat		-419.723	-112.137
Årets resultat		-419.723	-112.137
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-419.723	-112.137
Resultatdisponering		-419.723	-112.137



Jens og Svend Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	40.000
Kapitalinteresser		0	1
Finansielle anlægsaktiver		0	40.001
Anlægsaktiver		0	40.001
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	290.544
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		684.385	668.815
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		4.010	6.010
Tilgodehavender		688.395	965.369
Likvide beholdninger		0	56.811
Omsætningsaktiver		688.395	1.022.180
Aktiver		688.395	1.062.181



Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.722	422.445
Egenkapital		127.722	547.445
Anden gæld		460.915	443.188
Langfristede gældsforpligtelser	2	460.915	443.188
Gæld til banker		335	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.175	22.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		49.248	49.248
Kortfristede gældsforpligtelser		99.758	71.548
Gældsforpligtelser		560.673	514.736
Passiver		688.395	1.062.181
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Noter

	2023	2022	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	<u>460.915</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>460.915</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Usikkerhed om going concern

Selskabet likviditet har været presset i regnskabsåret, som følge af manglende tilbagebetaling af et ydet lån. Der er indgået aftale om tilbagebetaling af det ydede lån i løbet af 2024, hvilket vil sikre selskabet et tilstrækkeligt likviditetsberedskab. Ledelsen aflægger hermed regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

4. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på tkr. 40.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.