



Jens og Svend Ejendomme ApS

c/o Arne Wermuth
Morbærvej 27
8260 Viby J

CVR-nr. 27987028

Årsrapport for 2022

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-06-2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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 27-06-2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022 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 revisoreres 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 27-06-2023

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	01-01-2022 - 31-12-2022
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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendommen.



Jens og Svend Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Jens og Svend Ejendomme ApS for 2022 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 investeringsjendomme'.

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

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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		6.451	48.358
Andre driftsomkostninger		-55.425	0
Driftsresultat		-48.974	48.358
Andre finansielle indtægter		19.922	68.891
Nedskrivning af finansielle aktiver		-60.038	0
Finansielle omkostninger		-23.047	-34.880
Resultat før skat		-112.137	82.369
Årets resultat		-112.137	82.369
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-112.137	82.369
Resultatdisponering		-112.137	82.369



Jens og Svend Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		0	815.700
Materielle anlægsaktiver		0	815.700
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.000	0
Kapitalinteresser	1	1	0
Finansielle anlægsaktiver		40.001	0
Anlægsaktiver		40.001	815.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.598
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		290.544	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		668.815	624.578
Tilgodehavende selskabsskat		0	26.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		6.010	0
Tilgodehavender		965.369	653.176
Likvide beholdninger		56.811	11.430
Omsætningsaktiver		1.022.180	664.606
Aktiver		1.062.181	1.480.306



Jens og Svend Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		422.445	534.582
Egenkapital		547.445	659.582
Gæld til realkreditinstitutter		0	204.013
Anden gæld		443.188	400.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	443.188	604.013
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	41.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	25.978
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.300	40.068
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		49.248	90.788
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	18.735
Kortfristede gældsforpligtelser		71.548	216.711
Gældsforpligtelser		514.736	820.724
Passiver		1.062.181	1.480.306
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Noter

	2022	2021	
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>443.188</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	443.188	0	0

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 2023, 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. 35.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Arne Wermuth

Direktør

På vegne af: Jens & Svend Ejendomme ApS

Serienummer: 68945476-09d4-4b03-b5e0-2fadde942c01

IP: 185.187.xxx.xxx

2023-06-27 07:25:50 UTC



John Schantz

Registreret revisor

På vegne af: Schantz Revision A/S

Serienummer: 5d0ca53b-4b66-4695-acea-f0e9dfe054c4

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-06-27 10:40:03 UTC



Arne Wermuth

Dirigent

På vegne af: Jens & Svend Ejendomme ApS

Serienummer: 68945476-09d4-4b03-b5e0-2fadde942c01

IP: 62.107.xxx.xxx

2023-06-27 10:45:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: WX0WW-XEGJ/N1KTV-57HQ4-KZ676-5J8D4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>