



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

DAN JENSEN EJENDOMME APS
LUNEBORGVEJ 105C, 9382 TYLSTRUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. april 2020

Dan Ove Jensen

CVR-NR. 28 65 70 80

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Dan Jensen Ejendomme ApS Luneborgvej 105C 9382 Tylstrup
	CVR-nr.: 28 65 70 80
	Stiftet: 23. juni 2006
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Dan Ove Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Dan Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tylstrup, den 17. april 2020

Direktion:

Dan Ove Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Dan Jensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dan Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Brønderslev, den 17. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift, udlejning og salg af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		693.701	696.454
Af- og nedskrivninger.....		-94.809	-88.612
DRIFTSRESULTAT		598.892	607.842
Andre finansielle indtægter.....	1	28.429	34.176
Andre finansielle omkostninger.....	2	-234.418	-231.293
RESULTAT FØR SKAT		392.903	410.725
Skat af årets resultat.....	3	-86.439	-90.359
ÅRETS RESULTAT		306.464	320.366
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	0
Overført resultat.....		106.464	320.366
I ALT		306.464	320.366

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		9.534.170	8.183.839
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....		0	380.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.534.170	8.563.839
ANLÆGSAKTIVER.....		9.534.170	8.563.839
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		560.746	1.546.963
Tilgodehavender.....		560.746	1.546.963
Likvide beholdninger.....		1.340	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		562.086	1.546.963
AKTIVER.....		10.096.256	10.110.802
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.053.594	4.947.130
Forslag til udbytte.....		200.000	0
EGENKAPITAL.....	5	5.378.594	5.072.130
Hensættelse til udskudt skat.....		84.759	78.538
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		84.759	78.538
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.822.491	3.994.523
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.822.491	3.994.523
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	187.192	175.647
Gæld til pengeinstitutter.....		136.587	378.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.096	15.515
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		24.129	0
Selskabsskat.....		80.218	97.260
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		127.854	85.110
Anden gæld.....		232.236	213.669
Periodeafgrænsningsposter.....		6.100	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		810.412	965.611
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.632.903	4.960.134
PASSIVER.....		10.096.256	10.110.802
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	28.429	34.176		
	28.429	34.176		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	473	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	233.945	231.293		
	234.418	231.293		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	80.218	97.260		
Regulering af udskudt skat.....	6.221	-6.901		
	86.439	90.359		
Materielle anlægsaktiver			4	
	Grunde og bygninger	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2019.....	9.144.704	380.000		
Tilgang.....	1.445.140	0		
Afgang.....	0	-380.000		
Kostpris 31. december 2019.....	10.589.844	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	960.865			
Årets afskrivninger	94.809			
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	1.055.674			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	9.534.170	0		
Egenkapital			5	
	Selskabs-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	4.947.130	0	5.072.130
Forslag til resultatdisponering.....		106.464	200.000	306.464
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	5.053.594	200.000	5.378.594

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.009.683	187.192	3.004.000	4.170.170	175.647	
	4.009.683	187.192	3.004.000	4.170.170	175.647	
Eventualposter mv.						7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Dan O. Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.022 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.166 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 137 tkr., er der givet ejerpant på 650 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.724 tkr.						
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 600 tkr. for Bilgaard ApS' mellemværende med pengeinstitut. Mellemværende pr. 31. december 2019 udgør 53 tkr.						
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 800 tkr. for Tømrrerfirmaet Dan Jensen A/S' mellemværende med pengeinstitut. Mellemværende pr. 31. december 2019 udgør 103 tkr.						
Medarbejderforhold						9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dan Jensen Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret, således de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets huslejeindtægt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.