



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. marts 2021

---

Dan Ove Jensen

**CVR-NR. 28 65 70 80**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Dan Ove Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 19. marts 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 19. marts 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>685.535</b>	<b>693.701</b>
Af- og nedskrivninger.....		-95.852	-94.809
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>589.683</b>	<b>598.892</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	7.933	28.429
Andre finansielle omkostninger.....	2	-191.547	-234.418
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>406.069</b>	<b>392.903</b>
Skat af årets resultat.....	3	-89.335	-86.439
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>316.734</b>	<b>306.464</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	200.000
Overført resultat.....		316.734	106.464
<b>I ALT</b> .....		<b>316.734</b>	<b>306.464</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		9.639.945	9.534.170
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>9.639.945</b>	<b>9.534.170</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.639.945</b>	<b>9.534.170</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		392.637	560.746
Periodeafgrænsningsposter.....		7.640	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>400.277</b>	<b>560.746</b>
Likvide beholdninger.....		42.290	1.340
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>442.567</b>	<b>562.086</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.082.512</b>	<b>10.096.256</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.370.327	5.053.594
Forslag til udbytte.....		0	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.495.327</b>	<b>5.378.594</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		76.063	84.759
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>76.063</b>	<b>84.759</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.633.172	3.822.491
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.633.172</b>	<b>3.822.491</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	136.587
Prioritetsgæld.....		190.752	187.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.468	16.096
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		143.468	24.129
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		169.704	127.854
Selskabsskat.....		98.031	80.218
Anden gæld.....		255.527	232.236
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>877.950</b>	<b>810.412</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.511.122</b>	<b>4.632.903</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.082.512</b>	<b>10.096.256</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	5.053.593	200.000	5.378.593
Forslag til resultatdisponering.....		316.734		316.734
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Betalt udbytte.....			-200.000	-200.000
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>5.370.327</b>	<b>0</b>	<b>5.495.327</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.933	28.429		
	<b>7.933</b>	<b>28.429</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	473		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	191.547	233.945		
	<b>191.547</b>	<b>234.418</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	98.031	80.218		
Regulering af udskudt skat.....	-8.696	6.221		
	<b>89.335</b>	<b>86.439</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020.....		10.589.844		
Tilgang.....		201.627		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>10.791.471</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		1.055.674		
Årets afskrivninger .....		95.852		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>1.151.526</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>9.639.945</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.823.924	190.752	2.860.000	4.009.683
	<b>3.823.924</b>	<b>190.752</b>	<b>2.860.000</b>	<b>4.009.683</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Dan O. Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.836 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.248 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 0 tkr., er der givet ejerpant på 650 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.847 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 600 tkr. for Bilgaard ApS' mellemværende med pengeinstitut. Mellemværende pr. 31. december 2020 udgør 0 kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 800 tkr. for Tømrerfirmaet Dan Jensen A/S' mellemværende med pengeinstitut. Mellemværende pr. 31. december 2020 udgør 0 kr.

2020

2019

**Medarbejderforhold**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dan Jensen Ejendomme ApS for 2020 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 administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatter.

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.