

# Jens Andersen Holding ApS

Hunderupvej 38, 1, 5000 Odense C  
CVR-nr. 29 14 83 09

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.10.20

Jens Haldborg Andersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Jens Andersen Holding ApS  
Hunderupvej 38, 1  
5000 Odense C

Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 29 14 83 09  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Jens Haldborg Andersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 for Jens Andersen Holding 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. 30.06.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. oktober 2020

**Direktionen**

Jens Haldborg Andersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Jens Andersen Holding ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens Andersen Holding ApS for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20, 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. 30.06.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 14. oktober 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Erik Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24737

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter investering i og udvikling af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Aktiviteten i selskabet omfatter investering i og udvikling af investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling i selskabets investeringsejendomme er realistisk, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK 380.002 mod DKK 960.209 for tiden 01.07.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.331.904.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>112.109</b>	<b>319.160</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>112.109</b>	<b>319.160</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-78.600	483.500
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>33.509</b>	<b>802.660</b>
	Finansielle indtægter	478.062	497.557
	Finansielle omkostninger	-24.272	-21.703
	<b>Resultat før skat</b>	<b>487.299</b>	<b>1.278.514</b>
1	Skat af årets resultat	-107.297	-318.305
	<b>Årets resultat</b>	<b>380.002</b>	<b>960.209</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.500.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.500.000
Overført resultat	-3.119.998	-539.791
<b>I alt</b>	<b>380.002</b>	<b>960.209</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	8.630.400	8.709.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.630.400</b>	<b>8.709.000</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	401.762	1.728.102
3	Andre tilgodehavender	9.492.607	10.017.577
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.894.369</b>	<b>11.745.679</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.524.769</b>	<b>20.454.679</b>
	Andre tilgodehavender	1.516.103	435.544
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.516.103</b>	<b>435.544</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.693.707</b>	<b>3.338.188</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.209.810</b>	<b>3.773.732</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.734.579</b>	<b>24.228.411</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	14.206.904	17.326.902
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.331.904</b>	<b>18.951.902</b>
	Hensættelser til udskudt skat	126.113	143.405
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>126.113</b>	<b>143.405</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.825.129	4.827.142
4	Deposita	118.845	76.264
4	Selskabsskat	124.476	174.900
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.068.450</b>	<b>5.078.306</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	180.206	19.444
	Anden gæld	27.906	35.354
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>208.112</b>	<b>54.798</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.276.562</b>	<b>5.133.104</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.734.579</b>	<b>24.228.411</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20				
Saldo pr. 01.07.19	125.000	17.326.902	1.500.000	18.951.902
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.500.000	0	-1.500.000
Betalt udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.619.998	2.000.000	380.002
Saldo pr. 30.06.20	125.000	14.206.904	2.000.000	16.331.904

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	124.476	174.900
Årets regulering af udskudt skat	-17.292	143.405
Regulering af skat fra tidligere år	113	0
I alt	107.297	318.305

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.19	8.057.160
Kostpris pr. 30.06.20	8.057.160
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.19	651.840
Dagsværdireguleringer i året	-78.600
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.20	573.240
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	8.630.400

Selskabets investeringsejendom omfatter en boligudlejningsejendom beliggende i Odense. Ejendommen omfatter tre lejemål, som udlejes til private.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**3. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.07.19	10.017.557
Afgang i året	-524.950
Kostpris pr. 30.06.20	9.492.607

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.20	Gæld i alt 30.06.19
Gæld til realkreditinstitutter	5.306	4.685.890	4.830.435	4.846.586
Deposita	0	118.845	118.845	76.264
Selskabsskat	174.900	0	299.376	174.900
I alt	180.206	4.804.735	5.248.656	5.097.750

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.830 er der givet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.630.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes den afkastbaserede model. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lignende.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.