

# Jens Jensen Invest A/S

Niels Ebbesens Vej 11, 7500 Holstebro

CVR-nr. 31 06 78 04

## Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2019.

---

Eigil Bodilsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Jens Jensen Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 26. august 2019

### **Direktion**

Jørn Vejgaard  
direktør

### **Bestyrelse**

Eigil Bodilsen  
formand

Jørn Vejgaard

Jan Bodilsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### **Til aktionærerne i Jens Jensen Invest A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens Jensen Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Holstebro, den 26. august 2019

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne32792

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Jens Jensen Invest A/S Niels Ebbesens Vej 11 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 31 06 78 04
	Stiftet: 19. november 2007
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 12. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Eigil Bodilsen, formand Jørn Vejgaard Jan Bodilsen
<b>Direktion</b>	Jørn Vejgaard, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank
<b>Modervirksomhed</b>	E. Bodilsen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af opførelse af beboelsesejendomme til videresalg samt udlejning af boliger.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 315 t.kr. mod -122 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2018/19 udgjort et underskud på 5 t.kr. mod et underskud sidste år på 136 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.408 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 31,7 % af de samlede aktiver på 7.594 t.kr.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>314.508</b>	<b>-122.032</b>
Administrationsomkostninger	-42.846	-27.835
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>271.662</b>	<b>-149.867</b>
Finansielle omkostninger	-281.200	-22.546
<b>Resultat før skat</b>	<b>-9.538</b>	<b>-172.413</b>
Skat af årets resultat	4.427	36.718
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.111</b>	<b>-135.695</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-5.111	-135.695
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.111</b>	<b>-135.695</b>



**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>2.211.146</u>	<u>4.440.712</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.211.146</u>	<u>4.440.712</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.211.146</u></b>	<b><u>4.440.712</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Boliger under opførelse til videresalg	<u>5.378.614</u>	<u>1.492.968</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>5.378.614</u>	<u>1.492.968</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>4.427</u>	<u>36.718</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.427</u>	<u>36.718</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>292.543</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.383.041</u></b>	<b><u>1.822.229</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.594.187</u></b>	<b><u>6.262.941</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Aktiekapital	600.000	600.000
3	Overført resultat	1.807.556	1.812.667
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.407.556</u></b>	<b><u>2.412.667</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.274.216	2.833.512
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.274.216</u>	<u>2.833.512</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	23.254	34.292
	Gæld til pengeinstitutter	1.366.590	5.787
	Gæld til associerede virksomheder	2.007.726	0
	Anden gæld	493.845	945.183
	Periodeafgrænsningsposter	21.000	31.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.912.415</u>	<u>1.016.762</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.186.631</u></b>	<b><u>3.850.274</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.594.187</u></b>	<b><u>6.262.941</u></b>
 <b>5 Medarbejderforhold</b>			
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

**Noter**

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	4.446.260	0
Tilgang i årets løb	2.213.609	4.446.260
Afgang i årets løb	<u>-4.446.260</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>2.213.609</u></b>	<b><u>4.446.260</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-5.548	0
Årets af-/nedskrivninger	-63.495	-5.548
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>66.580</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>	<b><u>-2.463</u></b>	<b><u>-5.548</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>2.211.146</u></b>	<b><u>4.440.712</u></b>
<b>2. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. juli	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	1.812.667	1.948.362
Årets overførte resultat	<u>-5.111</u>	<u>-135.695</u>
	<b><u>1.807.556</u></b>	<b><u>1.812.667</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.297.470	2.867.804
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-23.254</u>	<u>-34.292</u>
	<b><u>1.274.216</u></b>	<b><u>2.833.512</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.183.345</u>	<u>2.692.800</u>

## Noter

---

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>5. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.297 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 2.211 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv på 503 t.kr. er ikke indregnet i balancen på grund af usikkerhed om tidspunktet for udnyttelse heraf.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med E. Bodilsen Holding ApS, CVR-nr. 30 53 04 11 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 65 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Jens Jensen Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	15 - 100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

#### Byggegrunde og boliger under opførelse til videresalg

Byggegrunde og boliger under opførelse til videresalg måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jens Jensen Invest A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.