
Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS

Nørgårdsvej 18, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 32 44 13 27

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /6 2020

Børge Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. juni 2020

Direktion

Henrik Jensen

Bestyrelse

Poul Børge Jensen
formand

Elly Jensen

Henrik Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Holstebro, den 9. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor

mne23324

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS Nørgårdsvej 18 7500 Holstebro CVR-nr.: 32 44 13 27 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro |
| Bestyrelse | Poul Børge Jensen, formand Elly Jensen Henrik Jensen |
| Direktion | Henrik Jensen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 7500 Holstebro |
| Pengeinstitut | Sparekassen Thy Vestergade 8 7500 Holstebro |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 484.869 | 323.810 |
| Administrationsomkostninger | | -91.919 | -50.325 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 392.950 | 273.485 |
| Andre driftsomkostninger | | 0 | 17.931 |
| Resultat før finansielle poster | | 392.950 | 291.416 |
| Finansielle indtægter | | 146 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -238.444 | -171.023 |
| Resultat før skat | | 154.652 | 120.393 |
| Skat af årets resultat | 5 | -47.282 | -26.467 |
| Årets resultat | | 107.370 | 93.926 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|---------------|
| Overført resultat | | 107.370 | 93.926 |
| | | 107.370 | 93.926 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 8.007.373 | 4.779.527 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 8.007.373 | 4.779.527 |
| Anlægsaktiver | | 8.007.373 | 4.779.527 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 139 | 5.887 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 13.104 |
| Tilgodehavender | | 139 | 18.991 |
| Likvide beholdninger | | 38.128 | 65.946 |
| Omsætningsaktiver | | 38.267 | 84.937 |
| Aktiver | | 8.045.640 | 4.864.464 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 122.848 | 15.478 |
| Egenkapital | | 247.848 | 140.478 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 1.382 |
| Hensatte forpligtelser | | 0 | 1.382 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.167.980 | 2.524.087 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 3.167.980 | 2.524.087 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 203.757 | 169.779 |
| Kreditinstitutter | | 1.518.595 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2 | 810.229 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 1.881.334 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 1.040.000 |
| Selskabsskat | | 48.664 | 32.758 |
| Anden gæld | | 972.710 | 113.501 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4.750 | 32.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.629.812 | 2.198.517 |
| Gældsforpligtelser | | 7.797.792 | 4.722.604 |
| Passiver | | 8.045.640 | 4.864.464 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Væsentligste aktiviteter | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 15.478 | 140.478 |
| Årets resultat | 0 | 107.370 | 107.370 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 122.848 | 247.848 |

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er indtil nu ikke væsentlig påvirket af Covid-19, men det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den eventuelle påvirkning af Covid-19 for hele 2020.

Herudover har der efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive samt udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

3 Medarbejderforhold

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|-------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |

4 Finansielle omkostninger

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 51.000 |
| Renteomkostninger associerede virksomheder | 41.334 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 197.110 | 120.023 |
| | 238.444 | 171.023 |

5 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Årets aktuelle skat | 48.664 | 32.758 |
| Årets udskudte skat | -1.382 | -6.291 |
| | 47.282 | 26.467 |

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|---|--------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | 4.955.603 |
| Tilgang i årets løb | <u>3.295.000</u> |
| Kostpris 31. december | <u>8.250.603</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 176.076 |
| Årets afskrivninger | <u>67.154</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>243.230</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>8.007.373</u> |

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.348.544 | 1.844.970 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>819.436</u> | <u>679.117</u> |
| Langfristet del | 3.167.980 | 2.524.087 |
| Inden for 1 år | <u>203.757</u> | <u>169.779</u> |
| | <u>3.371.737</u> | <u>2.693.866</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2019</u> DKK | <u>2018</u> DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 8.007.373 | 4.779.527 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 6.426.619 | 4.779.527 |

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger m.v.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendom 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.