

---

# *Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS*

Ivar Lundgaards Vej 21, 7500 Holstebro

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 32 44 13 27

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 25/5 2022

Børge Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25. maj 2022

## Direktion

Henrik Jensen  
Direktør

## 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Holstebro, den 25. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor

mne23324

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS Ivar Lundgaards Vej 21 7500 Holstebro CVR-nr: 32 44 13 27 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro
<b>Bestyrelse</b>	Poul Børge Jensen, formand Elly Jensen Henrik Jensen
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 7500 Holstebro
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Thy Vestergade 8 7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>454.590</b>	<b>396.910</b>
Administrationsomkostninger		-99.553	-94.142
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>355.037</b>	<b>302.768</b>
Finansielle indtægter		1.005	0
Finansielle omkostninger	2	-422.385	-230.949
<b>Resultat før skat</b>		<b>-66.343</b>	<b>71.819</b>
Skat af årets resultat	3	-25.322	-30.118
<b>Årets resultat</b>		<b>-91.665</b>	<b>41.701</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-91.665	41.701
	<b>-91.665</b>	<b>41.701</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		8.466.480	7.935.180
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.466.480</b>	<b>7.935.180</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.466.480</b>	<b>7.935.180</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.389
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>3.389</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.715</b>	<b>29.260</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.715</b>	<b>32.649</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.487.195</b>	<b>7.967.829</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		72.884	164.549
<b>Egenkapital</b>		<b>197.884</b>	<b>289.549</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.013.257	2.937.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.013.257</b>	<b>2.937.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	229.088	217.725
Kreditinstitutter		0	1.583.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.295	0
Gæld til associerede virksomheder		2.079.356	1.914.934
Selskabsskat		19.322	30.118
Anden gæld		894.280	989.237
Periodeafgrænsningsposter		21.713	4.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.276.054</b>	<b>4.740.696</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.289.311</b>	<b>7.678.280</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.487.195</b>	<b>7.967.829</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	164.549	289.549
Årets resultat	0	-91.665	-91.665
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>72.884</b>	<b>197.884</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	78.022	73.600
Andre finansielle omkostninger	<u>344.363</u>	<u>157.349</u>
	<b>422.385</b>	<b>230.949</b>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>25.322</u>	<u>30.118</u>
	<b>25.322</b>	<b>30.118</b>

## 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	8.250.603
Tilgang i årets løb	<u>605.605</u>
Kostpris 31. december	<b>8.856.208</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	315.423
Årets afskrivninger	<u>74.305</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<b>389.728</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<b>8.466.480</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. 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>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.096.905	2.066.684
Mellem 1 og 5 år	<u>916.352</u>	<u>870.900</u>
Langfristet del	5.013.257	2.937.584
Inden for 1 år	<u>229.088</u>	<u>217.725</u>
	<b><u>5.242.345</u></b>	<b><u>3.155.309</u></b>

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 8.466.480 7.935.180

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af 6.297.127 6.362.968

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS for 2021 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.

Årsregnskabet for 2021 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

### Bruttofortjeneste

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

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger, mv.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

# Noter til årsregnskabet

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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Ejendom 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## 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.

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.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 acontoskatte. 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.

## Noter til årsregnskabet

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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