



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JENSENS EJENDOMSUDLEJNING APS**  
**STORSKOVVEJ 32, 9330 DRONNINGLUND**  
**ÅRSRAPPORT**  
**17. NOVEMBER 2020 - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. april 2022

---

Henrik Fischer Jensen

## 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 17. november 2020 - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Jensens Ejendomsudlejning ApS Storskovvej 32 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 41 85 50 02 Stiftet: 17. november 2020 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 17. november 2020 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Henrik Fischer Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. november 2020 - 31. december 2021 for Jensens Ejendomsudlejning 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. november 2020 - 31. december 2021.

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.

Dronninglund, den 1. april 2022

Direktion:

---

Henrik Fischer Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Jensens Ejendomsudlejning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Jensens Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 17. november 2020 - 31. december 2021 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Aalborg, den 1. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Christian Brasholt Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33680

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, udlejning og salg af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et underskud på 38 tkr. og er i væsentlig grad påvirket af etableringsomkostninger ved stiftelse af selskabet samt opstart af udlejningsdrift.

Selskabet har pr. 31. december 2021 i gangsat opførelse af dobbelthuse til udlejning, som forventes klar til udlejning primo 2022. Tillige er der i igangsat tiltag til opførelse af yderligere dobbelthus i 2022 til udlejning.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 17. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>9.003</b>
Af- og nedskrivninger.....		-23.360
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-14.357</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-19.942
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-34.299</b>
Skat af årets resultat.....	1	-3.630
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-37.929</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-37.929
<b>I ALT</b> .....		<b>-37.929</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		1.847.324
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		812.800
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>2.660.124</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.660.124</b>
Likvide beholdninger.....		8.275
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.275</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.668.399</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		120.000
Overført resultat.....		-37.929
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>82.071</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.263.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.263.500</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		93.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.045.565
Selskabsskat.....		3.630
Anden gæld.....		180.033
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.322.828</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.586.328</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.668.399</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4	
Medarbejderforhold	5	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Forslag til resultatdisponering.....		-37.929	-37.929
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Kapitalnedsættelser.....	120.000		120.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>120.000</b>	<b>-37.929</b>	<b>82.071</b>

## NOTER

		2020/21 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		3.630	
		<b>3.630</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Mat.anlægsaktiv	
		Grunde og r under udførelse	
		bygninger og forudbet.	
Tilgang.....	1.870.684	812.800	
Kostpris 31. december 2021.....	<b>1.870.684</b>	<b>812.800</b>	
Årets afskrivninger .....	23.360		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	<b>23.360</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>1.847.324</b>	<b>812.800</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld
	gæld i alt	næste år	efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	1.357.100	93.600	889.100
	<b>1.357.100</b>	<b>93.600</b>	<b>889.100</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>4</b>
Til sikkerhed for bankgæld på 1.357 tkr. har selskabet afgivet ejerpantebrev på nom. 1.553 tkr. i grunde og bygninger og materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.660 tkr. pr. 31. december 2021.			
		2020/21	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	
Selskabet administreres af ulønnet direktion.			

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Jensens Ejendomsudlejning ApS for 2020/21 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 følgende regnskabspraksis.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger, lokaler, tab på debitorer mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-50 år	0-20 %

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.