



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JENSSENS EJENDOMSUDLEJNING APS**  
**STORSKOVVEJ 32, 9330 DRONNINGLUND**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. april 2024

---

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 1. januar - 31. december</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: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Fischer Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 23. april 2024

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 1. januar - 31. december 2023 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.

Sæby, den 23. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35394

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i året tabt anpartskapitalen. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret via egen drift indenfor de kommende år.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>107.627</b>	<b>75.719</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-41.306	-9.274
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>66.321</b>	<b>66.445</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....		-240.303	-57.818
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-173.982</b>	<b>8.627</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-173.982</b>	<b>8.627</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-173.982	8.627
<b>I ALT</b> .....		<b>-173.982</b>	<b>8.627</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		6.534.363	4.035.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		10.709	13.769
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>6.545.072</b>	<b>4.049.505</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.545.072</b>	<b>4.049.505</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		20.767	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.020	4.937
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>25.787</b>	<b>4.937</b>
Likvide beholdninger.....		0	25.642
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.787</b>	<b>30.579</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.570.859</b>	<b>4.080.084</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		120.000	120.000
Overført resultat.....		-203.284	-29.302
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-83.284</b>	<b>90.698</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		2.988.744	3.097.336
Anden gæld.....		587.040	554.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>3.575.784</b>	<b>3.651.932</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.282.620	149.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.744	5.000
Anden gæld.....		1.645.995	114.833
Deposita.....		136.000	68.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.078.359</b>	<b>337.454</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.654.143</b>	<b>3.989.386</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.570.859</b>	<b>4.080.084</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>3</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>4</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	120.000	-29.302	90.698
Forslag til resultatdisponering.....		-173.982	-173.982
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>120.000</b>	<b>-203.284</b>	<b>-83.284</b>

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....			4.066.840	15.299	
Tilgang.....			2.536.873	0	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>			<b>6.603.713</b>	<b>15.299</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....			31.104	1.530	
Årets afskrivninger .....			38.246	3.060	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>			<b>69.350</b>	<b>4.590</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>			<b>6.534.363</b>	<b>10.709</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>2</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	3.097.337	108.593	2.568.950	3.246.957	
Anden gæld.....	587.040	0	0	554.596	
	<b>3.684.377</b>	<b>108.593</b>	<b>2.568.950</b>	<b>3.801.553</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>3</b>
Til sikkerhed for bankgæld på 4.317 tkr. har selskabet afgivet ejerpantebrev på nom. 4.600 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.532 tkr. pr. 31. december 2023.					
			<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>4</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jensens Ejendomsudlejning ApS for 2023 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 til lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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	0-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

## 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.