



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Jensen Homes ApS  
Adler Lunds Gade 3  
8600 Silkeborg

Hjemstedskommune: Silkeborg  
CVR-nummer: 41876115  
Regnskabsperiode: 22. november 2020 - 31. december 2021

### Bestyrelse

Kirsten Egeberg Jensen  
Ole Jensen  
Maria Hoffmann Jensen  
Frank Vestergaard Jensen

### Direktion

Frank Vestergaard Jensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Dansk Revision Hadsten  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

### Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen  
Lars Lanther



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Jensen Homes ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jensen Homes ApS for regnskabsåret 22. november 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisoreres 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 selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse 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.

Hadsten, 18. marts 2021

### Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Peter I. Jensen  
Registreret revisor  
mne29432

Lars Lanther  
Revisor, HD









		2020/21
Note	<b>Balance</b>	DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
2	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	321.669
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>361.669</b>
	Hensættelser til udskudt skat	92.005
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>92.005</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.053.437
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.053.437</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	154.435
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	121.409
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.425
	Anden gæld	1.808.169
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.123.437</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.176.875</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.630.548</b>
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 22. november - 31. december			
Saldo primo	0	0	0
Kapitalforhøjelse	40	0	40
Årets resultat	0	322	322
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>322</b>	<b>362</b>

**Noter**

DKK

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Regulering af udskudt skat	92.005
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>92.005</b>
<b>2</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.	
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.493.422
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Ingen.	
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	<b>Bredgade 51A+B og 88-98</b>	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.720 og TDKK 2.680, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 6.059.	

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægt

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen er tilskrevet og opkrævet inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

## Anvendt regnskabspraksis

---

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabet har 6 ejerlejligheder/rækkehuse samt en beboelsesejendom med 2 lejligheder.

I den afkastbaserede model for boligudlejningsejendomme er der anvendt et forrentningskrav på 7,7%. Ejendommene er alle beliggende i Bording og anvendes udelukkende til boligudlejning. Ejendommene er fuldt udlejet og der forventes ikke større vedligeholdelse arbejder på ejendommene. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommenes stand, anvendelse og ejendommenes placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på TDKK 696.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Maria Hoffmann Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-453685799779

IP: 193.47.xxx.xxx

2022-05-04 10:13:39 UTC

NEM ID 

## Frank Vestergård Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-689970975771

IP: 185.181.xxx.xxx

2022-05-04 13:41:10 UTC

NEM ID 

## Frank Vestergård Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-689970975771

IP: 185.181.xxx.xxx

2022-05-04 13:41:10 UTC

NEM ID 

## Kirsten Egeberg Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-348160543741

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-05-06 06:10:43 UTC

NEM ID 

## Ole Thue Vestergaard Jensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-461657671205

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-05-06 07:57:32 UTC

NEM ID 

## Lars Lanther

Revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:42748557

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-05-06 08:25:40 UTC

NEM ID 

## Peter Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:53370942

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-05-06 09:42:31 UTC

NEM ID 

PKemreccdbkkumaeeritbmogylbe+LZBYCG6VGB4EDW7743KZCZ1N5Z10J016CCL4E3MZE2R1V1546J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Frank Vestergård Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-689970975771

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-05-06 09:55:21 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>