

**Jensen Homes ApS**

**Adler Lunds Gade 3**

**8600 Silkeborg**

**CVR-nummer 41 87 61 15**

**Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	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	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Jensen Homes ApS  
Adler Lunds Gade 3  
8600 Silkeborg

Hjemstedskommune: Silkeborg  
CVR-nummer: 41 87 61 15  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Bestyrelse

Ole Jensen  
Frank Vestergaard Jensen  
Maria Hoffmann Jensen  
Kirsten Egeberg Jensen

### Direktion

Frank Vestergaard Jensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

### Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen  
Lars Lanther

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Jensen Homes ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 15. juni 2023

### Direktionen:

Frank Vestergaard Jensen

### Bestyrelsen:

Kirsten Egeberg Jensen  
Formand

Ole Jensen

Maria Hoffmann Jensen

Frank Vestergaard Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Jensen Homes ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jensen Homes ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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 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, 15. juni 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Peter I. Jensen  
Registreret revisor  
mne29432

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder besiddelse, udlejning og evt. salg af ejendomme samt al virksomhed er beslægtet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>563.426</b>	<b>748</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>563.426</b>	<b>748</b>
	Finansielle indtægter	0	1
1	Finansielle omkostninger	-297.340	-335
	<b>Resultat før skat</b>	<b>266.087</b>	<b>414</b>
2	Skat af årets resultat	-58.539	-92
	<b>Årets resultat</b>	<b>207.548</b>	<b>322</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	207.548	322
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>207.548</b>	<b>322</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Investeringsejendomme	6.354.597	6.059
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.354.597</b>	<b>6.059</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.354.597</b>	<b>6.059</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.507	18
	Andre tilgodehavender	0	13
	Periodeafgrænsningsposter	20.266	21
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>53.773</b>	<b>52</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>643.743</b>	<b>520</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>697.517</b>	<b>571</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.052.114</b>	<b>6.631</b>



Note	Balance	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
5	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	529.216	322
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>569.216</b>	<b>362</b>
	Hensættelser til udskudt skat	150.544	92
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>150.544</b>	<b>92</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.946.781	4.053
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.946.781</b>	<b>4.053</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	108.129	154
	Huslejedepositum og forudbetalt leje	138.781	121
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.500	39
	Gæld til associerede virksomheder	1.711.822	1.642
	Anden gæld	172.282	166
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	173.059	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.385.573</b>	<b>2.123</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.332.353</b>	<b>6.177</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.052.114</b>	<b>6.631</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	322	362
Årets resultat	0	208	208
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>529</b>	<b>569</b>

	2022	2020/21	
Noter	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter associerede virksomheder	50.052	0
	Andre finansielle omkostninger	247.288	335
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>297.340</b>	<b>335</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Regulering af udskudt skat	58.539	92
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>58.539</b>	<b>92</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover direktionen, der er ulønnet.		
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris 1. januar	5.699.303	0
	Tilgang i årets løb	47.930	5.699
	Kostpris 31. december	5.747.233	5.699
	Dagsværdiregulering 1. januar	359.828	0
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	247.536	360
	Dagsværdireguleringer 31. december	607.364	360
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>6.354.597</b>	<b>6.059</b>
<b>5</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.343.820	3.493

	2022	2020/21
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Bredgade 51A+B og 88-98**

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 2022 udgør TDKK 6.355.

Selskabet har afgiftspantebreve på i alt TDKK 295. der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør TDKK 6.355.

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer 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 vedligeholdelsesarbejder 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 733.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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.”

## Maria Hoffmann Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 16d2df94-6c9c-4e6b-be42-0837142ae9ca

IP: 158.37.xxx.xxx

2023-06-15 11:30:35 UTC



## Ole Thue Vestergaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 267e75c8-f081-4800-9908-61eb921a570b

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-06-19 04:11:16 UTC



## Kirsten Egeberg Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 25806f5c-0f41-4340-8be8-6368812ea7f6

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-06-19 07:16:05 UTC



## Frank Vestergård Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: e54d95b0-6ba6-4ba9-8655-eeae9ea6f971

IP: 185.181.xxx.xxx

2023-06-19 13:55:04 UTC



## Frank Vestergård Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e54d95b0-6ba6-4ba9-8655-eeae9ea6f971

IP: 185.181.xxx.xxx

2023-06-19 13:55:04 UTC



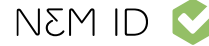
## Peter Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:36562521

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-06-19 14:19:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: XVNES-FDFZV-NBWHI-DCQ85-SETVL-2CVXA

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>



# 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: e54d95b0-6ba6-4ba9-8655-eeae9ea6f971

IP: 185.181.xxx.xxx

2023-06-21 11:36:28 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>