

---

# ***Jensens Ejendomme Undløse ApS***

Holbækvej 68, Undløse, 4340 Tølløse

## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 38 04 80 31

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /10 2021

Susanne Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Jensens Ejendomme Undløse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Undløse, den 4. oktober 2021

## Direktion

Susanne Jensen

Søren Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Jensens Ejendomme Undløse ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jensens Ejendomme Undløse ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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 revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 4. oktober 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Jensens Ejendomme Undløse ApS  
Holbækvej 68  
Undløse  
4340 Tølløse

CVR-nr.: 38 04 80 31  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Direktion**

Susanne Jensen  
Søren Jensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Spar Nord Bank  
Slotsvolden 7  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af ejendom og køb og salg heraf

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 152.856, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på DKK 202.608.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-47.679</b>	<b>6.445</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		261.825	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>214.146</b>	<b>6.445</b>
Finansielle omkostninger	2	-18.176	-17.700
<b>Resultat før skat</b>		<b>195.970</b>	<b>-11.255</b>
Skat af årets resultat	3	-43.114	2.476
<b>Årets resultat</b>		<b>152.856</b>	<b>-8.779</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		152.856	-8.779
		<b>152.856</b>	<b>-8.779</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Investeringsejendomme		1.100.000	838.175
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.100.000</b>	<b>838.175</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.100.000</b>	<b>838.175</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	45.314
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		14.488	2.476
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.488</b>	<b>47.790</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63.880</b>	<b>64.187</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>78.368</b>	<b>111.977</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.178.368</b>	<b>950.152</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		152.608	-248
<b>Egenkapital</b>		<b>202.608</b>	<b>49.752</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	57.602	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>57.602</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		905.658	887.900
Anden gæld		12.500	12.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>918.158</b>	<b>900.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>918.158</b>	<b>900.400</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.178.368</b>	<b>950.152</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	-248	49.752
Årets resultat	0	152.856	152.856
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>152.608</b>	<b>202.608</b>

# Noter til årsregnskabet

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	17.758	17.410
Andre finansielle omkostninger	418	290
	<u>18.176</u>	<u>17.700</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-14.488	-2.476
Årets udskudte skat	57.602	0
	<u>43.114</u>	<u>-2.476</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		838.175
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 30. juni		<u>838.175</u>
Værdireguleringer 1. juli		0
Årets værdireguleringer		<u>261.825</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>261.825</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u>1.100.000</u>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabets ejendom er solgt efter statusdagen og ejendommen er optaget til det forventede netto provenu når salget er endeligt gjort op.

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.100.000	838.175

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	<u>57.602</u>	<u>0</u>
	<b><u>57.602</u></b>	<b><u>0</u></b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jensens Ejendomme Undløse ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af husleje som indregnes liniært over regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Investerings ejendom består af udlejnings ejendom i form af et parcelhus.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til medgået kostpris. Renter indregnes ikke i kostprisen.

Efterfølgende måles investeringsejendommen til dagsværdi som fremkommer efter vurdering af afkast. Der foretages ikke systematisk afskrivning på investeringsejendommen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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