



**CARSTEN JENSEN HOLDING. VEJEN
ApS**

Rugvænget 6
6600 Vejen
CVR-nr. 20484381

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.06.2025

Carsten Max Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CARSTEN JENSEN HOLDING. VEJEN ApS
Rugvænget 6
6600 Vejen

CVR-nr.: 20484381
Hjemsted: Vejen
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Carsten Max Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for CARSTEN JENSEN HOLDING. VEJEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 03.06.2025

Direktion

Carsten Max Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CARSTEN JENSEN HOLDING. VEJEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CARSTEN JENSEN HOLDING. VEJEN ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 udtrykker 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 den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 03.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele og værdipapirer, samt udlejning af en investeringsejendom.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		62.197	423.812
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.645.000)	(536.356)
Driftsresultat		(1.582.803)	(112.544)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.804.419	3.706.692
Andre finansielle indtægter	1	1.514.878	1.821.479
Andre finansielle omkostninger	2	(46.653)	(39.586)
Resultat før skat		4.689.841	5.376.041
Skat af årets resultat	3	22.977	(401.833)
Årets resultat		4.712.818	4.974.208
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Overført resultat		4.112.818	4.374.208
Resultatdisponering		4.712.818	4.974.208

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		2.930.000	4.575.000
Materielle aktiver	4	2.930.000	4.575.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.918.859	10.114.440
Finansielle aktiver	5	13.918.859	10.114.440
Anlægsaktiver		16.848.859	14.689.440
Aktiver bestemt for salg		1.245.000	1.247.500
Varebeholdninger		1.245.000	1.247.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.545.304	2.027.228
Andre tilgodehavender		27.250	300.000
Tilgodehavende skat		10.854	22.805
Tilgodehavender		2.583.408	2.350.033
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.825.524	10.479.110
Værdipapirer og kapitalandele		11.825.524	10.479.110
Likvide beholdninger		944.024	747.916
Omsætningsaktiver		16.597.956	14.824.559
Aktiver		33.446.815	29.513.999

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.836.449	10.032.030
Overført overskud eller underskud		17.370.277	17.061.878
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Egenkapital		31.931.726	27.818.908
Udskudt skat		32.170	88.290
Hensatte forpligtelser		32.170	88.290
Gæld til realkreditinstitutter		968.542	1.066.684
Langfristede gældsforpligtelser	6	968.542	1.066.684
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	99.379	104.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	14.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		332.910	320.106
Anden gæld		65.088	94.236
Periodeafgrænsningsposter		0	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser		514.377	540.117
Gældsforpligtelser		1.482.919	1.606.801
Passiver		33.446.815	29.513.999
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	10.032.030	17.061.878	600.000	27.818.908
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(600.000)	(600.000)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(1.000.000)	1.000.000	0	0
Årets resultat	0	4.804.419	(691.601)	600.000	4.712.818
Egenkapital ultimo	125.000	13.836.449	17.370.277	600.000	31.931.726

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	18.076	5.684
Renteindtægter i øvrigt	9.922	0
Dagsværdireguleringer	1.346.414	1.692.664
Øvrige finansielle indtægter	140.466	123.131
	1.514.878	1.821.479

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	30.401	31.119
Øvrige finansielle omkostninger	16.252	8.467
	46.653	39.586

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	24.118	9.320
Ændring af udskudt skat	(56.120)	383.788
Regulering vedrørende tidligere år	9.025	8.725
	(22.977)	401.833

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.003.350
Kostpris ultimo	3.003.350
Dagsværdireguleringer primo	1.571.650
Årets dagsværdireguleringer	(1.645.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(73.350)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.930.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Selskabet ejer 1 ejendom, bestående af 2 boliglejemål samt 1 erhvervslejemål, til udlejning beliggende i Vejlen.

I opgørelsen af nettolejen indgår de kendte huslejeniveauer for den enkelte ejendom med fradrag af normaliserede omkostninger til forsikring, ejendomsskatter, udvendig vedligeholdelse (indvendig vedligeholdelse afholdes af lejerne) mv.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et afkastkrav for henholdvist erhverv på 7,75% (2023, 7,25%) og bolig på 6% (2023, 5,75%).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med 110 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	82.410
Kostpris ultimo	82.410
Opskrivninger primo	10.032.030
Andel af årets resultat	4.804.419
Udbytte	(1.000.000)
Opskrivninger ultimo	13.836.449
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.918.859

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
CF Udlejning, Vejen ApS	Vejen	ApS	50,00
FCJ Entreprise ApS	Vejen	ApS	33,00

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	99.379	104.275	968.542	550.889
	99.379	104.275	968.542	550.889

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Andre værdi- papirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	2.930.000	11.825.524
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.645.000)	1.346.414

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.930.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der sikkerhed i værdipapirer.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 11.825.524 kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for FCJ Entreprise ApS's bankgæld. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i associeret virksomhed udgør 2.510 t.kr.

Til sikkerhed for associerede virksomheders bankgæld er stillet sikkerhed i likvide beholdninger.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte likvide beholdninger udgør 136 t.kr.

Selskabet indgår i solidarisk hæftelse i interessentselskab, som er indregnet under kapitalandele i associerede virksomheder.

Virksomheden har kautioneret for Askov Fuger & Træbyg A/S's bankgæld. Kautionen er limiteret til 1.500 t.kr. Bankgælden i associeret virksomhed udgør 0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, samt indtjening i forbindelse med salg af varebeholdninger. Der indregnes nettoomsætning når betalingen er fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den

regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.