

**JENSEN & JENSEN EJENDOMSELSKAB APS**

**KYSTVEJEN 55 ST. TH., 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. februar 2023

---

Per Bernth Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|                                                                  | <b>Side</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| <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.....                                                       | 10-11       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-14       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | Jensen & Jensen Ejendomsselskab ApS        |
|                      | Kystvejen 55 st. th.                       |
|                      | 8000 Aarhus C                              |
|                      | CVR-nr.: 25 97 05 35                       |
|                      | Stiftet: 27. marts 2001                    |
| <b>Direktion</b>     | Kommune: Aarhus                            |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december      |
|                      |                                            |
|                      |                                            |
|                      |                                            |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab |
|                      | Kystvejen 29                               |
|                      | 8000 Aarhus C                              |
|                      |                                            |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank A/S                             |
|                      | Silkeborgvej 224                           |
|                      | 8230 Åbyhøj                                |
|                      |                                            |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Jensen & Jensen Ejendomsselskab 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Aarhus, den 14. februar 2023

Direktion:

---

Per Bernth Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Jensen & Jensen Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Jensen & Jensen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Aarhus, den 14. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24680

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning, administration af og handel med fast ejendom samt investering og andet dermed beslægtet virksomhed.

### **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**

|                                                       | <b>Note</b> | <b>2022</b><br>kr. | <b>2021</b><br>kr. |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                        |             | <b>469.811</b>     | <b>469.334</b>     |
| Personaleomkostninger.....                            | 1           | -174.934           | -172.933           |
| Af- og nedskrivninger.....                            |             | -69.434            | -67.922            |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                           |             | <b>225.443</b>     | <b>228.479</b>     |
| Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer..... |             | 238.070            | 67.150             |
| Andre finansielle indtægter.....                      | 2           | 119                | 0                  |
| Andre finansielle omkostninger.....                   | 3           | -156.467           | -162.014           |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                        |             | <b>307.165</b>     | <b>133.615</b>     |
| Skat af årets resultat.....                           | 4           | -133.110           | -17.682            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                           |             | <b>174.055</b>     | <b>115.933</b>     |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                |             |                    |                    |
| Overført resultat.....                                |             | 174.055            | 115.933            |
| <b>I ALT</b> .....                                    |             | <b>174.055</b>     | <b>115.933</b>     |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                          | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|--------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 7.341.775         | 7.411.209         |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>7.341.775</b>  | <b>7.411.209</b>  |
| Andre værdipapirer.....                          |          | 3.001.050         | 3.001.050         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>6</b> | <b>3.001.050</b>  | <b>3.001.050</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>10.342.825</b> | <b>10.412.259</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 304               | 10.317            |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 0                 | 86.173            |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 18.175            | 12.872            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>18.479</b>     | <b>109.362</b>    |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>673.457</b>    | <b>218.509</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>691.936</b>    | <b>327.871</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>11.034.761</b> | <b>10.740.130</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Selskabskapital.....                             |          | 125.000           | 125.000           |
| Overført overskud.....                           |          | 2.774.332         | 2.600.277         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>2.899.332</b>  | <b>2.725.277</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 15.000            | 80.743            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |          | 7.986.508         | 7.811.629         |
| Selskabsskat.....                                |          | 12.839            | 18.647            |
| Anden gæld.....                                  |          | 113.685           | 95.926            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 7.397             | 7.908             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>8.135.429</b>  | <b>8.014.853</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>8.135.429</b>  | <b>8.014.853</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>11.034.761</b> | <b>10.740.130</b> |
| Eventualposter mv.                               | 7        |                   |                   |

# EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                           | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | I alt            |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 125.000              | 2.600.277            | 2.725.277        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | 174.055              | 174.055          |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>125.000</b>       | <b>2.774.332</b>     | <b>2.899.332</b> |

## NOTER

|                                                      | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.         | Note     |
|------------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                         |                |                     | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:             | 1              | 1                   |          |
| Løn og gager .....                                   | 168.544        | 167.924             |          |
| Pensioner .....                                      | 3.408          | 3.408               |          |
| Andre omkostninger til social sikring .....          | 1.724          | 1.601               |          |
| Andre personaleomkostninger .....                    | 1.258          | 0                   |          |
|                                                      | <b>174.934</b> | <b>172.933</b>      |          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                   |                |                     | <b>2</b> |
| Finansielle indtægter i øvrigt .....                 | 119            | 0                   |          |
|                                                      | <b>119</b>     | <b>0</b>            |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                |                |                     | <b>3</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder ..... | 156.232        | 156.652             |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt .....              | 235            | 5.362               |          |
|                                                      | <b>156.467</b> | <b>162.014</b>      |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                        |                |                     | <b>4</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst ..... | 46.937         | 25.247              |          |
| Regulering af udskudt skat .....                     | 86.173         | -7.565              |          |
|                                                      | <b>133.110</b> | <b>17.682</b>       |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                      |                |                     | <b>5</b> |
|                                                      |                | Grunde og bygninger |          |
| Kostpris 1. januar 2022 .....                        |                | 7.901.069           |          |
| Kostpris 31. december 2022 .....                     |                | <b>7.901.069</b>    |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 .....           |                | 489.860             |          |
| Årets afskrivninger .....                            |                | 69.434              |          |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 .....        |                | <b>559.294</b>      |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....        |                | <b>7.341.775</b>    |          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                     |                |                     | <b>6</b> |
|                                                      |                | Andre værdipapirer  |          |
| Kostpris 1. januar 2022 .....                        |                | 3.001.050           |          |
| Kostpris 31. december 2022 .....                     |                | <b>3.001.050</b>    |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....        |                | <b>3.001.050</b>    |          |

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7****Eventualaktiver**

Der er eventualaktiv på udskudt skat på ejendomme. Beløbet udgør 94 tkr. pr. 31-12-2022.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P. B. J. HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Jensen & Jensen Ejendomsselskab ApS for 2022 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.

**Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Indtægter af andre værdipapirer**

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger 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..... | 40-50 år | 50-70 %   |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede aktier og kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.