



**FLEMMING JENSEN HOLDING.
VEJEN ApS**

Glentevej 11
6600 Vejen
CVR-nr. 20484306

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.06.2025

Flemming 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

FLEMMING JENSEN HOLDING. VEJEN ApS

Glentevej 11

6600 Vejen

CVR-nr.: 20484306

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Flemming 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 FLEMMING 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

Flemming Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i FLEMMING JENSEN HOLDING. VEJEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FLEMMING 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

Selskabet ejer værdipapirer, kapitalandele samt ejendomme til udlejning.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		41.608	135.707
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(472.436)	(362.913)
Driftsresultat		(430.828)	(227.206)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.640.320	3.788.365
Andre finansielle indtægter	1	1.913.116	2.450.442
Andre finansielle omkostninger	2	(2.403)	(6.641)
Resultat før skat		7.120.205	6.004.960
Skat af årets resultat	3	(354.542)	(511.168)
Årets resultat		6.765.663	5.493.792
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.496.000	0
Overført resultat		4.269.663	4.493.792
Resultatdisponering		6.765.663	5.493.792

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		4.190.000	4.525.000
Materielle aktiver	4	4.190.000	4.525.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.876.078	10.954.126
Finansielle aktiver	5	15.876.078	10.954.126
Anlægsaktiver		20.066.078	15.479.126
Fremstillede varer og handelsvarer		2.491.250	875.000
Varebeholdninger		2.491.250	875.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.611.357	4.223.123
Andre tilgodehavender		0	300.000
Tilgodehavender		7.611.357	4.523.123
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.038.227	12.594.297
Værdipapirer og kapitalandele		11.038.227	12.594.297
Likvide beholdninger		1.310.784	4.500.339
Omsætningsaktiver		22.451.618	22.492.759
Aktiver		42.517.696	37.971.885

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		15.550.871	10.662.419
Overført overskud eller underskud		25.328.552	25.947.341
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		42.004.423	37.734.760
Udskudt skat		0	61.616
Hensatte forpligtelser		0	61.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.500	14.498
Gæld til associerede virksomheder		33.233	31.955
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		188	15.614
Skyldig skat		299.119	66.198
Anden gæld		166.233	23.044
Periodeafgrænsningsposter		0	24.200
Kortfristede gældsforpligtelser		513.273	175.509
Gældsforpligtelser		513.273	175.509
Passiver		42.517.696	37.971.885
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret	9		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	125.000	10.662.419	25.947.341	0	1.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(1.496.000)	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(1.000.000)	1.000.000	0	0
Årets resultat	0	5.888.452	(1.618.789)	1.496.000	1.000.000
Egenkapital ultimo	125.000	15.550.871	25.328.552	0	1.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	37.734.760
Udbetalt ordinært udbytte	(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(1.496.000)
Udbytte fra associerede virksomheder	0
Årets resultat	6.765.663
Egenkapital ultimo	42.004.423

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	193.851	100.755
Renteindtægter i øvrigt	68.308	0
Dagsværdireguleringer	1.546.596	2.186.568
Øvrige finansielle indtægter	104.361	163.119
	1.913.116	2.450.442

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.278	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.125	5.416
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.225
	2.403	6.641

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	428.523	267.561
Ændring af udskudt skat	(61.616)	243.607
Regulering vedrørende tidligere år	(12.365)	0
	354.542	511.168

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.244.928
Tilgange	137.436
Kostpris ultimo	4.382.364
Dagsværdireguleringer primo	280.072
Årets dagsværdireguleringer	(472.436)
Dagsværdireguleringer ultimo	(192.364)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.190.000

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

Selskabet ejer 2 beboelsesejendomme beliggende i Aarhus og Vejen.

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 beboelse på mellem 4,13%- 6,00% (4,50-5,75 i 2023).

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 210 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	291.707
Tilgange	33.500
Kostpris ultimo	325.207
Opskrivninger primo	10.662.419
Andel af årets resultat	5.640.320
Udbytte	(1.000.000)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	248.132
Opskrivninger ultimo	15.550.871
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.876.078

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
CF Udlejning, Vejen ApS	Vejen	ApS	50,00
F.H. Ejendomsinvest I/S	Vejen	I/S	50,00
FCJ Entreprise ApS	Vejen	ApS	33,33
SMF et ApS	Vejen	ApS	33,33
NF-Invest ApS	Vejen	ApS	50,00

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Andre værdi- papirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	4.190.000	11.038.227
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(472.436)	1.546.596

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 101 t.kr.

Selskabet indgår i solidarisk hæftelse i interessentselskab, som er indregnet under kapitalandele i associerede virksomheder. Gælden i interessentskabet udgør 654 t.kr. pr. balancedagen.

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.

9 Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret

I årets løb har selskabet ydet lån på 1.032.174 kr. til anpartshaver, der har indfriet lånet i december 2024. Lånet er blevet forrentet med mellem 13,50%-13,75%.

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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra huslejeindtægter indregnes linært i perioden.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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, samt de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommens 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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