
Flemming Jensen Holding, Vejen ApS

Glentevej 11, 6600 Vejen

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 20 48 43 06

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 13/4 2023

Flemming Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Flemming Jensen Holding, Vejen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 13. april 2023

Direktion

Flemming Jensen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Flemming Jensen Holding, Vejen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Flemming Jensen Holding, Vejen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 13. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet

Flemming Jensen Holding, Vejen ApS
Glentevej 11
6600 Vejen

CVR-nr: 20 48 43 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. oktober 1997

Regnskabsår: 25. regnskabsår

Hjemstedskommune: Vejen

Direktion

Flemming Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28, 2.
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer værdipapirer, kapitalandele samt ejendomme til udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 463.712, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 32.740.968.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		103.432	134.964
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	1.013.557
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		103.432	1.148.521
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.702.007	2.365.259
Finansielle indtægter	1	327.010	1.939.827
Finansielle omkostninger	2	-1.992.185	-67.128
Resultat før skat		140.264	5.386.479
Skat af årets resultat	3	323.448	-633.311
Årets resultat		463.712	4.753.168

Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-899.660	2.116.262
Overført resultat	863.372	2.136.906
	463.712	4.753.168

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		4.887.913	4.839.350
Materielle anlægsaktiver	4	4.887.913	4.839.350
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	8.165.761	8.979.457
Deposita	6	100.000	0
Finansielle anlægsaktiver		8.265.761	8.979.457
Anlægsaktiver		13.153.674	13.818.807
Færdigvarer og handelsvarer		900.000	312.500
Varebeholdninger		900.000	312.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.614.163	3.674.578
Andre tilgodehavender		300.000	0
Udskudt skatteaktiv	7	181.991	0
Selskabsskat		127.972	0
Tilgodehavender		6.224.126	3.674.578
Værdipapirer	8	10.407.729	11.960.270
Likvide beholdninger		2.177.752	3.707.099
Omsætningsaktiver		19.709.607	19.654.447
Aktiver		32.863.281	33.473.254

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.874.054	8.773.714
Overført resultat		24.241.914	23.378.542
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		32.740.968	32.777.256
Hensættelse til udskudt skat	7	0	141.457
Hensatte forpligtelser		0	141.457
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.613	29.437
Selskabsskat		0	400.626
Anden gæld		87.500	120.278
Periodeafgrænsningsposter		4.200	4.200
Kortfristede gældsforpligtelser		122.313	554.541
Gældsforpligtelser		122.313	554.541
Passiver		32.863.281	33.473.254
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.773.714	23.378.542	500.000	32.777.256
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-899.660	863.372	500.000	463.712
Egenkapital 31. december	125.000	7.874.054	24.241.914	500.000	32.740.968

Noter til årsregnskabet

1. Finansielle indtægter

	2022 DKK	2021 DKK
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	226.309	57.269
Renteindtægter associerede virksomheder	100.701	83.638
Valutakursreguleringer	0	1.798.920
	327.010	1.939.827

2. Finansielle omkostninger

	2022 DKK	2021 DKK
Andre finansielle omkostninger	1.992.185	67.128
	1.992.185	67.128

3. Skat af årets resultat

	2022 DKK	2021 DKK
Årets aktuelle skat	0	491.854
Årets udskudte skat	-323.448	141.457
	-323.448	633.311

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	4.196.365
Tilgang i årets løb	48.563
Kostpris 31. december	4.244.928
Værdireguleringer 1. januar	642.985
Værdireguleringer 31. december	642.985
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.887.913

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,63%-5,75%.

For ejendomme i Aarhus anvendes afkastkravet 4,00%. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%, vil medføre et nedskrivningsbehov i niveauet TDKK 156.

For ejendomme i Vejen anvendes afkastkravet 5,5%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%, vil medføre et nedskrivningsbehov i niveauet TDKK 72.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	205.743	1.692.410
Tilgang i årets løb	99.297	20.000
Afgang i årets løb	-13.333	-1.506.667
Kostpris 31. december	291.707	205.743
Værdireguleringer primo 1. januar	8.773.714	8.408.455
Årets afgang	2.400	0
Årets resultat	1.247.940	2.365.259
Modtagne udbytter	-2.150.000	-2.000.000
Værdireguleringer 31. december	7.874.054	8.773.714
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.165.761	8.979.457

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
CF Udlejning, Vejen ApS	Vejen	126.000	50%
F.H. Ejendomsinvest I/S	Vejen	-	50%
FCJ Entreprise ApS	Vejen	45.000	33%

6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Deposita
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	100.000
Kostpris 31. december	100.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	100.000

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
7. Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	141.457	141.457
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-323.448	0
Overført til udskudt skatteaktiv	181.991	0
	<u>0</u>	<u>141.457</u>

Udskudt skat er afsat med 0 % svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv vedrører underskud i datterselskaber

Opgjort skatteaktiv	181.991	0
Regnskabsmæssig værdi	<u>181.991</u>	<u>0</u>

8. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Værdipapirer	-1.951.938	10.407.729

	2022	2021
	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.887.913	4.839.350
--	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Værdipapirer	0	11.960.267
Depotafkastkonto	0	42.096

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for FCJ Entreprise ApS:

Depotafkastkonto	221.026	0
------------------	---------	---

Noter til årsregnskabet

Andre eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for F. H. Ejendomsinvest I/S, som pr. 31. december 2022 har gæld på TDKK 748.

Selskabet hæfter solidarisk for FCJ Entreprise ApS, som pr. 31. december 2022 har bankgæld på TDKK 1.644.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Flemming Jensen Holding, Vejen ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer og amortisering af realkreditlån.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.