



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Lysholt Alle 10  
7100 Vejle

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

**Jens Johansen ApS**

## Årsrapport 2013

### Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den \_\_\_\_\_ 31. maj \_\_\_\_\_ 20\_\_14\_\_

\_\_\_\_\_  
Bettina Kjær Klausen

*dirigent*

CVR-nr. 27 14 25 16  
001571 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Jens Johansen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2014  
Direktion:

---

Bettina Kjær Klausen

---

Holger Kjær Johansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Jens Johansen ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens Johansen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 31. maj 2014

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Meldahl  
statsaut. revisor

## **Selskabsoplysninger**

Jens Johansen ApS  
c/o Bettina Kjær Klausen  
Hartmannsvej 5  
7100 Vejle

Telefon: 75 72 29 11  
Telefax: 72 82 29 17

CVR-nr.: 27 14 25 16  
Stiftet: 31. marts 1977  
Hjemstedskommune: Vejle  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Bettina Kjær Klausen  
Holger Kjær Johansen

### **Revisor**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Lysholt Alle 10  
7100 Vejle

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2014 på selskabets adresse.

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Jens Johansen ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Resultatopgørelse**

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten er et sammendrag af lejeindtægter, omkostninger i forbindelse med lejemålene og administrationsomkostninger m.v.

#### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Skat af årets resultat**

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Fortjeneste og tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede aktier og obligationer m.v., der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste</b>		304.979	508.697
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-100.584	-100.584
<b>Resultat af primær drift</b>		204.395	408.113
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-177.859	-447.836
Finansielle indtægter	2	10.413	105.984
Finansielle omkostninger		-76.089	-125.956
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-39.140	-59.695
Skat af årets resultat	3	-7.198	-97.630
<b>Årets resultat</b>		<u>-46.338</u>	<u>-157.325</u>

### Forslag til resultatdisponering

Udbytte		500.000	200.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-351.695
Overført resultat		-546.338	-5.630
		<u>-46.338</u>	<u>-157.325</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>5.533.780</u>	<u>5.634.364</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	<u>0</u>	<u>1.203.859</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.533.780</u>	<u>6.838.223</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		0	2.250.912
Andre tilgodehavender		57.797	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>2.250</u>	<u>0</u>
		<u>60.047</u>	<u>2.250.912</u>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		<u>10.700</u>	<u>6.010</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.965.046</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.035.793</u>	<u>2.256.922</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>7.569.573</u>	<u>9.095.145</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	6		
Anpartskapital		202.500	202.500
Overført resultat		3.784.568	4.330.906
Foreslået udbytte		500.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>4.487.068</u>	<u>4.733.406</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		201.428	199.980
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7		
Pengeinstitut		654.959	738.121
Realkreditinstitutter		1.814.416	2.296.878
		<u>2.469.375</u>	<u>3.034.999</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	320.318	78.900
Kreditinstitutter		0	245.843
Anden gæld		91.384	802.017
		<u>411.702</u>	<u>1.126.760</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.881.077</u>	<u>4.161.759</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>7.569.573</u>	<u>9.095.145</u>
<b>Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.</b>	8		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter investering i værdipapirer og anden kapitalanbringelse.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	0	105.553
Øvrige finansielle indtægter	10.413	431
	<u>10.413</u>	<u>105.984</u>

#### 3 Skat af årets resultat

Specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	-5.750	-69.779
Regulering af udskudt skat	-28.915	-27.851
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	27.467	0
	<u>-7.198</u>	<u>-97.630</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2013	5.936.116
Afskrivninger 1. januar 2013	301.752
Årets afskrivninger	100.584
Afskrivninger 31. december 2013	402.336
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<u>5.533.780</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.300.000	1.300.000
Året afgang	<u>-1.300.000</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>0</u>	<u>1.300.000</u>
Reguleringer 1. januar	-96.141	351.695
Årets resultat før skat	0	-719.658
Skat	0	271.822
Årets afgang	<u>96.141</u>	<u>0</u>
Reguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>-96.141</u>
	<u>0</u>	<u>1.203.859</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>6 Egenkapital</b>		
<b>Anpartskapital</b>		
Saldo 1. januar 2013	<u>202.500</u>	<u>202.500</u>
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Saldo 1. januar 2013	0	351.695
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-351.695</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar 2013	4.330.906	4.336.536
Årets resultat	<u>-546.338</u>	<u>-5.630</u>
	<u>3.784.568</u>	<u>4.330.906</u>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo 1. januar 2013	200.000	200.000
Udbetalt udbytte	-200.000	-200.000
Årets resultat	<u>500.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<u>4.487.068</u>	<u>4.733.406</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. decem- ber 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Pengeinstitutter	889.901	733.029	78.070	312.278	343.311
Kreditinstitutter	2.524.691	2.056.663	242.248	1.814.413	838.025
	<u>3.414.592</u>	<u>2.789.692</u>	<u>320.318</u>	<u>2.126.691</u>	<u>1.181.336</u>

#### 8 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til Sydbank A/S, 733 tkr., er der givet pant i ejendommene med nom. 350 tkr.