

JKJ Ejendomme ApS  
Kirke Søbyvej 86  
5610 Assens

CVR-nr. 33 59 02 10

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. februar 2026

---

Jan Kjær Johansen Boll  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for JKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 5. februar 2026

## Direktion

Jan Kjær Johansen Boll

Knud Erik Banke Kristensen

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

JKJ Ejendomme ApS  
Kirke Søbyvej 86  
5610 Assens

CVR-nr.: 33590210

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 30. marts 2011

Hjemsted: Assens

**Direktion**

Jan Kjær Johansen Boll  
Knud Erik Banke Kristensen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at administrere investeringsejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 430.786, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.929.378.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JKJ Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten medregnes ved forfald.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi.

Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Selskabsskat og udskudt skat

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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>607.422</b>	<b>703.786</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>607.422</b>	<b>703.786</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>107.595</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>715.017</b>	<b>703.786</b>
Finansielle indtægter		0	75
Finansielle omkostninger	2	<u>-166.673</u>	<u>-183.714</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>548.344</b>	<b>520.147</b>
Skat af årets resultat		<u>-117.558</u>	<u>-123.222</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>430.786</u></b>	<b><u>396.925</u></b>
Foreslået udbytte		79.400	0
Overført resultat		<u>351.386</u>	<u>396.925</u>
		<b><u>430.786</u></b>	<b><u>396.925</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	7.696.168	6.638.752
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.696.168</b>	<b>6.638.752</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.696.168</b>	<b>6.638.752</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	10.512
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>10.512</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>394.718</b>	<b>1.246.419</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>394.718</b>	<b>1.256.931</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.090.886</b>	<b>7.895.683</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.769.978	2.418.592
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>79.400</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>2.929.378</u></b>	<b><u>2.498.592</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>283.932</u>	<u>260.261</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>283.932</u></b>	<b><u>260.261</u></b>
Banker		587.940	606.475
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.370.285</u>	<u>3.517.386</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>3.958.225</u></b>	<b><u>4.123.861</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	169.740	172.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	48.371
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		412.270	401.490
Selskabsskat		48.175	85.222
Anden gæld		1	0
Deposita		<u>264.165</u>	<u>305.715</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>919.351</u></b>	<b><u>1.012.969</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.877.576</u></b>	<b><u>5.136.830</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.090.886</u></b>	<b><u>7.895.683</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	2.418.592	0	2.498.592
Årets resultat	0	351.386	79.400	430.786
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>2.769.978</b>	<b>79.400</b>	<b>2.929.378</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	2.021.667	2.101.667
Årets resultat	0	396.925	396.925
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>2.418.592</b>	<b>2.498.592</b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>166.673</u>	<u>183.714</u>
	<u><b>166.673</b></u>	<u><b>183.714</b></u>

## Noter

**3 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	5.455.747
Tilgang i årets løb	<u>949.821</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>6.405.568</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	1.183.005
Årets opskrivninger	<u>107.595</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>1.290.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>7.696.168</u></u></b>

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommene bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt afkastkrav på mellem 9,0% og 12,0%.

7.696.168

**4 Egenkapital**

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Banker	632.821	610.740	22.800	496.739
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.663.211</u>	<u>3.517.225</u>	<u>146.940</u>	<u>2.782.525</u>
	<b><u><u>4.296.032</u></u></b>	<b><u><u>4.127.965</u></u></b>	<b><u><u>169.740</u></u></b>	<b><u><u>3.279.264</u></u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, t.kr. 4.128, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 7.696.