

**JM EJENDOMME ApS**  
Poppelvej 3 B, 8882 Fårvang

**CVR-nr. 31 88 89 80**

**Årsrapport**

**2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2026

---

Jan Henriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for JM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårvang, den 8. april 2026

### Direktion

Jan Henriksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i JM EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JM EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Silkeborg, den 8. april 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tom Østergaard

statsautoriseret revisor  
mne32096

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JM EJENDOMME ApS  
Poppelvej 3 B  
8882 Fårvang

Telefon: 86 87 22 36  
Telefax: 86 87 22 37  
Hjemmeside: [www.janhenriksen.dk](http://www.janhenriksen.dk)

CVR-nr.: 31 88 89 80  
Stiftet: 17. december 2008  
Hjemsted: Fårvang  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jan Henriksen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ballevej 2 B  
8600 Silkeborg

**Bankforbindelse**

Nordea Bank Danmark A/S  
Vestergade 13  
8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JM EJENDOMME ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeregnskab samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller 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 af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Der nedskrives til nettorealizationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JM EJENDOMME ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.020.433</b>	<b>1.094.628</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-89.599	-89.031
<b>Driftsresultat</b>	<b>930.834</b>	<b>1.005.597</b>
Andre finansielle indtægter	1.927	13.448
2 Øvrige finansielle omkostninger	-616.086	-663.181
<b>Resultat før skat</b>	<b>316.675</b>	<b>355.864</b>
3 Skat af årets resultat	-88.616	-97.108
<b>Årets resultat</b>	<b>228.059</b>	<b>258.756</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	228.059	258.756
<b>Disponeret i alt</b>	<b>228.059</b>	<b>258.756</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	20.066.910	19.377.339
Materielle anlægsaktiver i alt	20.066.910	19.377.339
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.066.910</b>	<b>19.377.339</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.440	13.725
Tilgodehavende selskabsskat	0	6.998
Andre tilgodehavender	257.113	41.681
Tilgodehavender i alt	274.553	62.404
Andre værdipapirer og kapitalandele	168.381	170.146
Værdipapirer i alt	168.381	170.146
Likvide beholdninger	200.962	880.742
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>643.896</b>	<b>1.113.292</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.710.806</b>	<b>20.490.631</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.470.904	2.242.845
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.595.904</u></b>	<b><u>2.367.845</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.720.842	11.497.142
Deposita	472.789	419.640
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.193.631</u>	<u>11.916.782</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	370.406	380.892
Gæld til pengeinstitutter	14.227	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.254.822	5.774.112
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	148.000	31.000
Selskabsskat	88.616	0
Anden gæld	45.200	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.921.271</u>	<u>6.206.004</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.114.902</u></b>	<b><u>18.122.786</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.710.806</u></b>	<b><u>20.490.631</u></b>

- 1 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	1.984.089	2.109.089
Årets overførte overskud eller underskud	0	258.756	258.756
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	2.242.845	2.367.845
Årets overførte overskud eller underskud	0	228.059	228.059
	<b>125.000</b>	<b>2.470.904</b>	<b>2.595.904</b>

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	184.209	177.591
Andre finansielle omkostninger	<u>431.877</u>	<u>485.590</u>
	<b><u>616.086</u></b>	<b><u>663.181</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>88.616</u>	<u>97.108</u>
	<b><u>88.616</u></b>	<b><u>97.108</u></b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2025	19.753.712	19.540.816
Tilgang i årets løb	<u>779.170</u>	<u>212.896</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>20.532.882</u></b>	<b><u>19.753.712</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-376.373	-287.342
Årets af-/nedskrivninger	<u>-89.599</u>	<u>-89.031</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>-465.972</u></b>	<b><u>-376.373</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>20.066.910</u></b>	<b><u>19.377.339</u></b>

## Noter

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang-</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.091.248	370.406	10.720.842	9.187.991
Deposita	472.789	0	472.789	0
	<b><u>11.564.037</u></b>	<b><u>370.406</u></b>	<b><u>11.193.631</u></b>	<b><u>9.187.991</u></b>

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Andre børsnoterede værdipapirer</b>
	<u>Andre børsnoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi 31. december 2025	168.381
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.765</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.091 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 20.066 t.kr.

### 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J & M Henriksen Holding ApS, CVR-nr. 32268242, som er administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kil-deskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for admini-strationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet be-løb.