

Investeringselskabet Edv. Jensen ApS

Stengade 37 A 1
3000Helsingør

CVR-nr. 81063311

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2025

Flemming Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Investeringselskabet Edv. Jensen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 11. december 2025

Direktion

Flemming Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Investeringselskabet Edv. Jensen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet Edv. Jensen ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 opstilling 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.

Helsingør, den 11. december 2025

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret

revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Rasmus Rolighed Asmussen

statsautoriseret revisor

mne45874

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Investeringselskabet Edv. Jensen ApS Stengade 37 A 1 3000Helsingør CVR-nr. 81063311 Regnskabsår 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Flemming Jensen
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000Helsingør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 udviser et resultat på 1.567.360 kr., og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en balancesum på 12.787.422 kr., og en egenkapital på 10.644.784 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Investeringselskabet Edv. Jensen ApS for 2024/25 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender på bankkonti.

Midler, der i henhold til boligreguleringslovens § 120 er bundet til fremtidig vedligeholdelse og forbedring af ejendommen, indgår under likvide beholdninger, men der gives særskilt oplysning herom i noterne, da midlerne ikke er til fri rådighed.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		1.740.444	513.778
Personaleomkostninger	1	-100.000	-100.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		100.000	250.000
Driftsresultat		1.740.444	663.778
Finansielle indtægter		17.812	5.928
Resultat før skat		1.758.256	669.706
Skat af årets resultat	2	-190.896	-147.850
Årets resultat		1.567.360	521.856
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		800.000	0
Overført resultat		767.360	521.856
Resultatdisponering		1.567.360	521.856

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	10.830.000	10.730.000
Materielle anlægsaktiver		10.830.000	10.730.000
Anlægsaktiver		10.830.000	10.730.000
Andre tilgodehavender		269.983	0
Tilgodehavender		269.983	0
Likvide beholdninger	4	1.687.439	734.092
Omsætningsaktiver		1.957.422	734.092
Aktiver		12.787.422	11.464.092
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.719.784	8.952.424
Udbytte for regnskabsåret		800.000	0
Egenkapital		10.644.784	9.077.424
Hensættelser til udskudt skat		1.568.690	1.546.582
Hensatte forpligtelser		1.568.690	1.546.582
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		168.788	26.268
Deposita		188.700	156.700
Forudbetalt leje		51.450	51.450
Langfristede gældsforpligtelser	5	408.938	234.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.648	12.969
Gæld til tilknyttede virksomheder		118.602	92.334
Anden gæld		34.760	500.365
Kortfristede gældsforpligtelser		165.010	605.668
Gældsforpligtelser		573.948	840.086
Passiver		12.787.422	11.464.092
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte for året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	8.952.424	0	9.077.424
Årets resultat	0	767.360	800.000	1.567.360
Egenkapital 30. juni 2025	125.000	9.719.784	800.000	10.644.784

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1. Personaleomkostninger		
Pensioner	100.000	100.000
	100.000	100.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	168.788	26.268
Regulering af udskudt skat	22.108	121.582
	190.896	147.850
	2025 kr.	2024 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.254.882	2.254.882
Kostpris ultimo	2.254.882	2.254.882
Opskrivninger primo	9.111.430	8.861.430
Årets opskrivninger	100.000	250.000
Opskrivninger ultimo	9.211.430	9.111.430
Af- og nedskrivninger primo	-636.312	-636.312
Af- og nedskrivninger ultimo	-636.312	-636.312
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.830.000	10.730.000

Følgende oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,25% og -0,25%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Anvendt afkastkrav i %:

2024/25 5,25%

2023/24 5,75%

Regulering af ejndommens dagsværdi pr. 30. juni 2025 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav

+0,25%: -471 t.kr.

-0,25%: 516 t.kr.

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
4. Likvide beholdninger		
Bankindeståender	607.031	658.822
Grundejernes Investeringsfond	1.080.408	75.270
	<u>1.687.439</u>	<u>734.092</u>

Af de likvide beholdninger samlet 1.687.439 kr. udgør de 1.080.408 kr. midler, der i henhold til boligreguleringslovens § 120 er bundet til fremtidig vedligeholdelse og forbedring af ejendommen. Midlerne er indsat på særskilte konti og er ikke til fri rådighed for selskabet.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	168.788	0	168.788
Deposita	188.700	0	188.700
Forudbetalt leje	51.450	0	51.450
	<u>408.938</u>	<u>0</u>	<u>408.938</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties fremgår af administrationselskabets årsregnskab Holdingselskabet Kirsebærvej 11 ApS, CVR-nr. 20 60 83 82. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.