

# Jensens Ejendomsudlejning ApS

Storskovvej 32, 9330 Dronninglund  
CVR-nr.: 41 85 50 02

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 1. april 2026

---

Henrik Fischer Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 99 89 14 00  
Sæby@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jensens Ejendomsudlejning ApS Storskovvej 32 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 41 85 50 02 Stiftet: 17. november 2020 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Fischer Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Jensens Ejendomsudlejning 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 23. marts 2026

Direktion:

---

Henrik Fischer Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Jensens Ejendomsudlejning ApS

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

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

Sæby, den 23. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Michael Bæk Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35394

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, udlejning og salg af ejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>337.312</b>	<b>308.704</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-68.031	-66.305
<b>Driftsresultat</b>		<b>269.281</b>	<b>242.399</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-237.258	-302.504
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.023</b>	<b>-60.105</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>32.023</b>	<b>-60.105</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		32.023	-60.105
<b>I alt</b>		<b>32.023</b>	<b>-60.105</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.342	22.760
Investeringsjendomme		6.416.801	6.478.414
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>6.433.143</b>	<b>6.501.174</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.433.143</b>	<b>6.501.174</b>
Andre tilgodehavender		11.124	3.509
Periodeafgrænsningsposter		5.386	5.134
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.510</b>	<b>8.643</b>
Likvide beholdninger		0	45.303
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.510</b>	<b>53.946</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.449.653</b>	<b>6.555.120</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		120.000	120.000
Overført resultat		1.984.323	1.952.300
<b>Egenkapital</b>		<b>2.104.323</b>	<b>2.072.300</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		3.982.382	4.169.304
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.982.382</b>	<b>4.169.304</b>
Gæld til pengeinstitutter		199.457	150.614
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.791	8.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.500	17.063
Anden gæld		0	1.039
Deposita		136.200	136.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>362.948</b>	<b>313.516</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.345.330</b>	<b>4.482.820</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>6.449.653</b>	<b>6.555.120</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 3

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Medarbejderforhold 5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	120.000	1.952.300	2.072.300
Forslag til resultatdisponering		32.023	32.023
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>120.000</b>	<b>1.984.323</b>	<b>2.104.323</b>

## Noter

### 1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	32.090	6.609.330
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>32.090</b>	<b>6.609.330</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	9.329	130.916
Årets afskrivninger	6.419	61.613
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>15.748</b>	<b>192.529</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>16.342</b>	<b>6.416.801</b>

### 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	4.135.784	153.402	3.338.617	4.319.918
	<b>4.135.784</b>	<b>153.402</b>	<b>3.338.617</b>	<b>4.319.918</b>

### 3 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HENRIK FISCHER JENSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 4.182 tkr. har selskabet afgivet ejerpantebrev på nom. 4.600 tkr. i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.417 tkr. pr. 31. december 2025.

### 5 | Medarbejderforhold

	2025	2024
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jensens Ejendomsudlejning ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	25-50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.