

# JENS ERIK PETERSEN EJENDOMME

## ApS

Hesselvang 13, 7100 Vejle  
CVR-nr. 29 19 99 22

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.05.25

Anne-Mette Christensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

JENS ERIK PETERSEN EJENDOMME ApS  
Hesselvang 13  
7100 Vejle

Telefon: 60 22 13 42  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 29 19 99 22  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Anne-Mette Christensen  
Direktør Anne-Dorthe Rosenkjær

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for JENS ERIK PETERSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. maj 2025

**Direktionen**

Anne-Mette Christensen  
Direktør

Anne-Dorthe Rosenkjær  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i JENS ERIK PETERSEN EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JENS ERIK PETERSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 15. maj 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Kej Hansen

Reg. revisor  
MNE-nr. mne10288

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb og administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens dagsværdier er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændret, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Afkastkravet i 2024 er fastsat til 4,6%. En stigning på afkastningskravet til 4,7% medfører et fald i værdien på investeringsejendommene før skat på 307.000 kr. Et fald på afkastkravet til 4,5% medfører en stigning i værdien på investeringsejendommene før skat på 321.000 kr.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>767.563</b>	<b>707.584</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>767.563</b>	<b>707.584</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.300.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>767.563</b>	<b>-1.592.416</b>
1 Finansielle indtægter	1.078	377.322
2 Finansielle omkostninger	-207.374	-250.700
<b>Resultat før skat</b>	<b>561.267</b>	<b>-1.465.794</b>
Skat af årets resultat	-123.601	322.475
<b>Årets resultat</b>	<b>437.666</b>	<b>-1.143.319</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	437.666	-1.143.319
<b>I alt</b>	<b>437.666</b>	<b>-1.143.319</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.600.000	13.600.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.600.000</b>	<b>13.600.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.600.000</b>	<b>13.600.000</b>
	Udskudt skatteaktiv	40.074	51.607
	Andre tilgodehavender	0	11
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>40.074</b>	<b>51.618</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>195.728</b>	<b>60.033</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>235.802</b>	<b>111.651</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.835.800</b>	<b>13.711.652</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	275.000	275.000
	Overført resultat	2.160.497	1.722.831
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.435.497</b>	<b>1.997.831</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	10.365.480	10.794.019
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.365.480</b>	<b>10.794.019</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	441.000	440.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	431.572	429.802
	Selskabsskat	112.068	0
	Anden gæld	50.183	50.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.034.823</b>	<b>919.802</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.400.303</b>	<b>11.713.821</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.835.800</b>	<b>13.711.652</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	275.000	1.722.831	1.997.831
Forslag til resultatdisponering	0	437.666	437.666
Saldo pr. 31.12.24	275.000	2.160.497	2.435.497

	2024	2023
	DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	1.078	2.127
Øvrige finansielle indtægter	0	375.195
I alt	1.078	377.322

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	189.426	198.187
Øvrige finansielle omkostninger	17.948	52.513
I alt	207.374	250.700

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	13.712.733
Kostpris pr. 31.12.24	13.712.733
Opskrivninger pr. 01.01.24	-112.733
Opskrivninger pr. 31.12.24	-112.733
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	13.600.000

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	441.000	8.661.000	10.806.480	11.234.019
I alt	441.000	8.661.000	10.806.480	11.234.019

## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	13.600.000

Investerings ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er indregnet en forventet tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle wngangsomkostninger.

Afkastkravet for investeringsejendommen er i 2024 4,6%. I 2023 var afkastkravet 4,25%.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre kr. 664.742.

Ejendommene er beliggende i Århus C.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.117 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31.12.2024 udgør t.DKK 13.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 400, der giver pant i ovenstående investerings-  
ejendomme til sikkerhed overfor ejerforeningen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.