

Ejendomsselskabet Jemo ApS

c/o West Estate, Torvet 21, 1., 6700 Esbjerg
CVR-nr. 39 23 58 62

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 21. marts 2026

Emil Rask Gantzel Torbensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right 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

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

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

Selskabet	Ejendomsselskabet Jemo ApS c/o West Estate Torvet 21, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 39 23 58 62
	Stiftet: 11. januar 2018
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Emil Rask Gantzel Torbensen Torkild Holst Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. marts 2026

Direktion:

Emil Rask Gantzel Torbensen

Torkild Holst Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jemo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jemo 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 revisors 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.

Esbjerg, den 21. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kasper Ladefoged
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49042

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.708.722	1.062.283
Andre driftsomkostninger		0	-103.038
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		22.729	3.361.042
Driftsresultat		1.731.451	4.320.287
Andre finansielle indtægter		7.074	13.130
Øvrige finansielle omkostninger		-785.808	-825.043
Resultat før skat		952.717	3.508.374
Skat af årets resultat	2	-224.666	-765.342
Årets resultat		728.051	2.743.032
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		728.051	2.743.032
I alt		728.051	2.743.032

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		40.356.419	39.261.996
Materielle anlægsaktiver	3	40.356.419	39.261.996
Anlægsaktiver		40.356.419	39.261.996
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.471	153.512
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		198.000	96.000
Andre tilgodehavender		3.290	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	37.029
Periodeafgrænsningsposter		0	23.047
Tilgodehavender		264.761	309.588
Likvide beholdninger		227.199	920.165
Omsætningsaktiver		491.960	1.229.753
<hr/>			
Aktiver		40.848.379	40.491.749

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.001	40.001
Overført resultat		14.257.616	13.529.565
Egenkapital		14.297.617	13.569.566
Hensættelser til udskudt skat		3.185.000	3.136.999
Hensatte forpligtelser		3.185.000	3.136.999
Gæld til realkreditinstitutter		21.128.719	21.513.416
Langfristede gældsforpligtelser	4	21.128.719	21.513.416
Gæld til realkreditinstitutter		381.057	370.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.004	106.343
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.192.954	1.200.000
Selskabsskat		161.692	0
Anden gæld		10.000	142.950
Deposita		386.336	445.090
Periodeafgrænsningsposter		0	6.855
Kortfristede gældsforpligtelser		2.237.043	2.271.768
Gældsforpligtelser		23.365.762	23.785.184
Passiver		40.848.379	40.491.749

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.001	13.529.565	13.569.566
Forslag til resultatdisponering		728.051	728.051
Egenkapital 31. december 2025	40.001	14.257.616	14.297.617

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	161.692	40.352
Regulering skat vedrørende tidligere år	14.973	-23.657
Regulering af udskudt skat	48.001	748.647
	224.666	765.342

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	24.619.265
Tilgang	1.071.693
Kostpris 31. december 2025	25.690.958
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	14.642.732
Årets værdireguleringer	22.729
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	14.665.461
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	40.356.419

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	40.349.299
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	22.729

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Esbjerg. Investeringsejendomme er i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 1.947 t.kr. Beboelseslejemålene har et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Ejendommene er fuldt udlejet pr. balancedagen.

Det anvendte afkastkrav udgør henholdsvis 4,5% og 5%. En forhøjelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med 3.797 t.kr. Ejendommene er værdiansat til henholdsvis 15.311 kr. pr. m², 18.909 kr. pr. m², 19.381 kr. pr. m² og 18.128 kr. pr. m². Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.509.776	381.057	19.284.915
	21.509.776	381.057	19.284.915

5 | 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 Emil Torbensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 21.509 tkr. har virksomheden stillet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssigværdi på 40.356 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jemo 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.