

JEA Ejendomme ApS

Stengade 37A, 1. Sal
c/o WTC Advokaterne
3000 Helsingør

CVR-nr. 37 58 21 82

NORDKYST REVISION P/S

Årsrapport for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025 (9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 2. marts 2026

Jesper Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for JEA Ejendomme 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. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025/26 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 2. marts 2026

Direktion

Jesper Andersen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JEA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JEA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 2. marts 2026

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner
mne2940

Selskabsoplysninger

Selskabet

JEA Ejendomme ApS
Stengade 37A, 1. Sal
c/o WTC Advokaterne
3000 Helsingør

CVR-nr.: 37582182

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 1. april 2016

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Helsingør

Direktion

Jesper Andersen, direktør

Revisor

Nordkyst Revision P/S
CVR-nr.: 37605255
Høgevej 15A
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 1.461.047, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 10.656.248.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		3.035.555	2.755.708
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-409.492</u>	<u>-409.492</u>
Resultat før finansielle poster		2.626.063	2.346.216
Finansielle indtægter		1.198	2.022
Finansielle omkostninger		<u>-765.900</u>	<u>-771.118</u>
Resultat før skat		1.861.361	1.577.120
Skat af årets resultat	2	<u>-400.314</u>	<u>-339.010</u>
Årets resultat		<u>1.461.047</u>	<u>1.238.110</u>
Overført resultat		<u>1.461.047</u>	<u>1.238.110</u>
		<u>1.461.047</u>	<u>1.238.110</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	36.035.892	36.426.756
Installationer	3	<u>251.299</u>	<u>306.272</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>36.287.191</u>	<u>36.733.028</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.287.191</u>	<u>36.733.028</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.587	64.305
Andre tilgodehavender		1.000	159
Periodeafgrænsningsposter		<u>40.443</u>	<u>27.854</u>
Tilgodehavender		<u>79.030</u>	<u>92.318</u>
Likvide beholdninger		<u>3.178.072</u>	<u>1.328.526</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.257.102</u>	<u>1.420.844</u>
Aktiver i alt		<u>39.544.293</u>	<u>38.153.872</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>10.606.248</u>	<u>9.145.201</u>
Egenkapital	4	<u>10.656.248</u>	<u>9.195.201</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.428.494</u>	<u>1.287.120</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.428.494</u>	<u>1.287.120</u>
Banker		<u>8.938.504</u>	<u>9.652.089</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.938.504</u>	<u>9.652.089</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	689.000	664.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		55.813	55.476
Leverandører af varer og tjenesteydelser		705.660	71.479
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.072.143	15.060.553
Selskabsskat		166.432	200.648
Anden gæld		426.121	604.513
Deposita		<u>1.405.878</u>	<u>1.362.793</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.521.047</u>	<u>18.019.462</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>27.459.551</u>	<u>27.671.551</u>
Passiver i alt		<u>39.544.293</u>	<u>38.153.872</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	258.940	195.492
Årets udskudte skat	<u>141.374</u>	<u>143.518</u>
	<u>400.314</u>	<u>339.010</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Installationer</u>
	ninger	
Kostpris 1. oktober 2024	<u>39.086.430</u>	<u>549.728</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>39.086.430</u>	<u>549.728</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	2.659.674	243.456
Årets afskrivninger	<u>390.864</u>	<u>54.973</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>3.050.538</u>	<u>298.429</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>36.035.892</u>	<u>251.299</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	9.145.201	9.195.201
Årets resultat	0	1.461.047	1.461.047
Egenkapital 30. september 2025	50.000	10.606.248	10.656.248

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2024	Gæld 30. september 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	10.316.089	9.627.504	689.000	6.305.797
	10.316.089	9.627.504	689.000	6.305.797

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 9.628, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2025 udgør t.kr. 36.036.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 24.250 i ovenstående grunde og bygninger.

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEA Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	50 år	50 %
Øvrige bygninger	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indestående på bankkonto.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



NORDKYST REVISION P/S

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD
Tlf. 48 79 91 11

Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: revi@nordkyst-revision.dk
www.nordkyst-revision.dk