

# **Jeppe Holm Ejendomme ApS**

Over Hadstenvej 30, 8370 Hadsten

CVR-nr. 32 28 62 24

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2026.

---

Jeppe Holm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Jeppe Holm Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 20. marts 2026

**Direktion**

Jeppe Holm

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Jeppe Holm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jeppe Holm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorerets 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 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.

Hadsten, den 20. marts 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Ruben Stæhr

statsautoriseret revisor  
mne34327

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Jeppe Holm Ejendomme ApS  
Over Hadstenvej 30  
8370 Hadsten

CVR-nr.: 32 28 62 24  
Stiftet: 1. januar 2009  
Hjemsted: Hadsten  
Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025

### Direktion

Jeppe Holm

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Søndergade 34  
8370 Hadsten

### Bankforbindelse

Sparekassen Kronjylland

### Modervirksomhed

Jeppe Holm Holding ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.854.003</b>	<b>2.752.726</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.043.435	2.058.798
2 Personaleomkostninger	-610.809	-697.360
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-41.349	-82.878
Andre driftsomkostninger	-102.231	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.143.049</b>	<b>4.031.286</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.122
Øvrige finansielle omkostninger	-935.350	-1.193.485
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.207.699</b>	<b>2.838.923</b>
Skat af årets resultat	-495.517	-624.605
<b>Årets resultat</b>	<b>1.712.182</b>	<b>2.214.318</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.712.182	2.214.318
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.712.182</b>	<b>2.214.318</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.647.784	1.673.779
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.119	485.704
3 Investeringsejendomme	<u>43.983.322</u>	<u>42.939.887</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.636.225</u>	<u>45.099.370</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>45.636.225</u></b>	<b><u>45.099.370</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	103.149	73.620
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.395</u>	<u>4.250</u>
Tilgodehavender i alt	<u>110.544</u>	<u>77.870</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>110.544</u></b>	<b><u>77.870</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.746.769</u></b>	<b><u>45.177.240</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	17.823.416	16.111.234
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.948.416</b>	<b>16.236.234</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.563.549	3.321.547
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.563.549</b>	<b>3.321.547</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	20.039.250	21.390.225
Deposita	1.003.903	1.045.571
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.043.153	22.435.796
4 Kortfristet del af langfristet gæld	629.000	563.000
Gæld til pengeinstitutter	110.929	103.403
Modtagne forudbetalinger fra kunder	134.924	107.626
Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.046	50.170
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.376.441	1.639.437
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	253.515	110.769
Anden gæld	577.796	609.258
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.191.651	3.183.663
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.234.804</b>	<b>25.619.459</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.746.769</b>	<b>45.177.240</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	13.896.916	14.021.916
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.214.318	2.214.318
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	16.111.234	16.236.234
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.712.182	1.712.182
	<b>125.000</b>	<b>17.823.416</b>	<b>17.948.416</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom samt anden, efter direktionens skøn, hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	527.065	613.675
Pensioner	77.940	77.940
Andre omkostninger til social sikring	3.564	3.564
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>2.240</u>	<u>2.181</u>
	<b><u>610.809</u></b>	<b><u>697.360</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2025	30.859.322	31.759.322
Overført til grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>-900.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>30.859.322</u></b>	<b><u>30.859.322</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	12.080.565	10.821.541
Årets regulering til dagsværdi	1.043.435	2.058.798
Overført til grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>-799.774</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b><u>13.124.000</u></b>	<b><u>12.080.565</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>43.983.322</u></b>	<b><u>42.939.887</u></b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast. Selskabet har i alt 9 investeringsejendomme. Selskabet har 8 ejendomme i Hadsten, som alle ligger i centrum af byen. Heraf 6 beboelsesejendomme og 2 blandet ejendomme med beboelse og detail. Erhvervsdelen på de 2 blandet ejendomme udgør henholdsvis 47% og 31% målt ud fra antal m<sup>2</sup>.

Derudover har selskabet 1 lejlighed i Århus. Ejendommene er i god stand og vedligeholdes løbende.



## Noter

---

### 6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 111 t.kr., har selskabet stillet pant på 4.600 t.kr. i grunde og bygninger.

### 7. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jeppe Holm Holding ApS, CVR-nr. 34703779, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jeppe Holm Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Andre driftsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforingelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jeppe Holm Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisationværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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