

# JESCAR Ejendomme ApS

c/o Jesper Carstensen, Jens Birkholmsvej 38, 5600 Faaborg  
CVR-nr.: 41 21 98 74

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 16. marts 2026

---

Jesper Carstensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 12 71 00  
Odense@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'.

# 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>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	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

<b>Selskabet</b>	JESCAR Ejendomme ApS c/o Jesper Carstensen Jens Birkholmsvej 38 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 41 21 98 74
	Stiftet: 2. marts 2020
	Kommune: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Carstensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for JESCAR 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. 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.

Faaborg, den 12. marts 2026

Direktion:

---

Jesper Carstensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i JESCAR Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JESCAR Ejendomme 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.

Odense, den 12. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Mikkel Aalykke  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41307

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og anden hermed forbundet virksomhed.

## Oplysning om kapitalforhold

Årets resultat for 2025 udviser et underskud på 71 tkr. mod et underskud på 27 tkr. sidste år, mens egenkapitalen pr. 31. december 2025 udgør i alt -14 tkr.

Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret i indenfor 2-5 år via overskudgivende drift. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Selskabets enekapitalejer, har tilkendegivet, at selskabets lån til kapitalejeren først tilbagebetales når selskabets likviditetsmæssige situation tillader det.

Der på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til at servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2026, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>122.951</b>	<b>-16.263</b>
Personaleomkostninger	2	-40.065	0
Af- og nedskrivninger		-55.298	-18.353
<b>Driftsresultat</b>		<b>27.588</b>	<b>-34.616</b>
Andre finansielle omkostninger	3	-114.043	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-86.455</b>	<b>-34.616</b>
Skat af årets resultat	4	15.251	7.616
<b>Årets resultat</b>		<b>-71.204</b>	<b>-27.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-71.204	-27.000
<b>I alt</b>		<b>-71.204</b>	<b>-27.000</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	28.732
Indretning af lejede lokaler		0	9.432
Investeringsjendomme		3.376.754	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>3.376.754</b>	<b>38.164</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.376.754</b>	<b>38.164</b>
Udsudte skatteaktiver		0	485
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		15.736	4.016
Tilgodehavender		15.736	4.501
Likvide beholdninger		114.716	24.322
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>130.452</b>	<b>28.823</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.507.206</b>	<b>66.987</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-53.517	17.687
<b>Egenkapital</b>		<b>-13.517</b>	<b>57.687</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		1.526.337	0
Deposita		75.752	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>1.602.089</b>	<b>0</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		149.326	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.442	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.682.269	3.300
Anden gæld		17.597	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.918.634</b>	<b>9.300</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.520.723</b>	<b>9.300</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>3.507.206</b>	<b>66.987</b>

Oplysning om kapitalforhold 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	17.687	57.687
Forslag til resultatdisponering		-71.204	-71.204
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>-53.517</b>	<b>-13.517</b>

## Noter

	2025	2024
	kr.	kr.

### 1 | Oplysning om kapitalforhold

Årets resultat for 2025 udviser et underskud på 71 tkr. mod et underskud på 27 tkr. sidste år, mens egenkapitalen pr. 31. december 2025 udgør i alt -14 tkr.

Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret i indenfor 2-5 år via overskudgivende drift. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Selskabets enekapitalejer, har tilkendegivet, at selskabets lån til kapitalejeren først tilbagebetales når selskabets likviditetsmæssige situation tillader det.

Der på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til at servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2026, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje

### 2 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	29.160	0
Pensioner	2.592	0
Andre personaleomkostninger	8.313	0
	<b>40.065</b>	<b>0</b>

### 3 | Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	32.985	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	81.058	0
	<b>114.043</b>	<b>0</b>

### 4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-15.736	-4.016
Regulering af udskudt skat	485	-3.600
	<b>-15.251</b>	<b>-7.616</b>

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025	42.046	49.720	0
Tilgang	0	0	3.393.888
Afgang	-42.046	-49.720	0
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.393.888</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	21.723	49.720	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-21.723	-49.720	0
Årets afskrivninger	0	0	17.134
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.134</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.376.754</b>

### 6 | 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	1.675.663	149.326	1.057.629	0
Deposita	75.752	0	75.752	0
	<b>1.751.415</b>	<b>149.326</b>	<b>1.133.381</b>	<b>0</b>

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

2025  
kr.

#### Eventualforpligtelser

Selskabets har realkreditlån vedrørende byfornyelse, som det offentlige afvikler over lånets løbetid. Pågældende lån har derfor ikke økonomisk indvirkning på selskabets økonomi/likviditet.

De samlede eventualforpligtelser udgør pr. balancedagen:

154.514

#### 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 kildekatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jescar Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.700 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.344 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JESCAR Ejendomme 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

#### Huslejeindtægter

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 øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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

Investeringsjendomme 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
Investeringsjendomme	100 år	0-50 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.