

---

# Jeda Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 37583995**

Engsvinget 37C  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/01/2026**

---

**Jesper Brødholt**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Jeda Ejendomme ApS  
Engsvinget 37C  
5250 Odense SV  
e-mailadresse: [jb@bellingeregnskab.dk](mailto:jb@bellingeregnskab.dk)  
CVR-nr.: 37583995  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Jeda Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 01/01/2026

## Direktion

Jesper Domar Brødholt  
direktør

David Breindal Lange  
direktør

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boliger.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 144.101 kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabets afslutning**

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabets afslutning, som har indflydelse på årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændringer 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelsen 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.

**Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>255.073</b>	<b>268.760</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>255.073</b>	<b>268.760</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		22.857	10.261
Andre finansielle indtægter		73	241
Øvrige finansielle omkostninger	1	-93.518	-137.921
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>184.485</b>	<b>141.341</b>
Skat af årets resultat	2	-40.384	-31.017
<b>Årets resultat</b>		<b>144.101</b>	<b>110.324</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	100.000
Overført resultat		44.101	10.324
<b>I alt</b>		<b>144.101</b>	<b>110.324</b>

Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi	Note 3
--------------------------------------------	-----------

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		4.573.300	4.550.443
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>4.573.300</b>	<b>4.550.443</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.573.300</b>	<b>4.550.443</b>
Tilgodehavende skat		6.448	7.092
Andre tilgodehavender		46.042	54.042
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>52.490</b>	<b>61.134</b>
Likvide beholdninger		98.946	56.935
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>151.436</b>	<b>118.069</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.724.736</b>	<b>4.668.512</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.019.233	975.132
Forslag til udbytte		100.000	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.169.233</b>	<b>1.125.132</b>
Hensættelse til udskudt skat		59.406	54.377
Andre hensatte forpligtelser		150.000	150.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>209.406</b>	<b>204.377</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.454.465	2.564.148
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>2.454.465</b>	<b>2.564.148</b>
Gæld til realkreditinstitutter		93.816	74.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.097	33.263
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		520.000	420.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		265.719	247.580
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>891.632</b>	<b>774.855</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.346.097</b>	<b>3.339.003</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.724.736</b>	<b>4.668.512</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	975.132	100.000	1.125.132
Betalt udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	44.101	100.000	144.101
Egenkapital, ultimo	50.000	1.019.233	100.000	1.169.233

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Øvrige finansielle omkostninger	93.518	137.921
	<b>93.518</b>	<b>137.921</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	35.552	28.908
Ændring af udskudt skat	5.029	2.257
Regulering vedr. tidligere år	-197	-148
	<b>40.384</b>	<b>31.017</b>

### 3. Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til regnskabspost benævnt "bruttofortjeneste".

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	4.153.274
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.153.274</b>
Opskrivninger primo	397.169
Årets opskrivning	22.857
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>420.026</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.573.300</b>

Investeringsjendomme består af 2 ejendomme i Odense SV og 1 ejendom i Glamsbjerg.

Udlejningsjendomme værdiansættes jf. regnskabspraksis årligt ud fra en normalindtjeningsmodel på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Ved beregning af investeringsjendommernes værdi er for ejendommene i Odense SV anvendt afkastkrav på 5,50% og for ejendommen i Glamsbjerg er anvendt afkastkrav på 6,50%.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	2.548.281	93.816	2.454.465	2.079.201
	<b>2.548.281</b>	<b>93.816</b>	<b>2.454.465</b>	<b>2.079.201</b>

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 2.548.281 kr. er stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendomme som har en bogført værdi på 4.573.300 kr.

## 7. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

D. Lange Holding ApS, Rughøjvej 26, 5250 Odense SV  
J. Brødholt Holding ApS, Engsvinget 37C, 5250 Odense SV

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2025</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0