

# Jens Winther Ejendomme ApS

Maglegårdsvej 5, 4000 Roskilde

**Årsrapport for  
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 31 57 84 77

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 20/01/2026

**Jens Winther**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	4
Balance 30. september 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Jens Winther Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 20. januar 2026

### Direktion

Jens Winther  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Jens Winther Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens Winther Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 20. januar 2026

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Jens Winther Ejendomme ApS  
Maglegårdsvej 5  
4000 Roskilde  
CVR-nr: 31 57 84 77  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Hjemstedskommune: Roskilde

**Direktion**

Jens Winther

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.180.409</b>	<b>3.131.078</b>
Personaleomkostninger	2	-459.838	-474.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-684.444	-684.372
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.036.127</b>	<b>1.972.706</b>
Finansielle indtægter	4	49.331	33.412
Finansielle omkostninger	5	-652.429	-744.201
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.433.029</b>	<b>1.261.917</b>
Skat af årets resultat	6	-315.251	-277.610
<b>Årets resultat</b>		<b>1.117.778</b>	<b>984.307</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overført resultat	817.778	984.307
	<b>1.117.778</b>	<b>984.307</b>

## Balance 30. september 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		45.052.499	45.736.943
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>45.052.499</b>	<b>45.736.943</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.052.499</b>	<b>45.736.943</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	2.917.259	1.784.433
Periodeafgrænsningsposter		22.204	63.108
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.939.463</b>	<b>1.847.541</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.667</b>	<b>24.186</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.971.130</b>	<b>1.871.727</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.023.629</b>	<b>47.608.670</b>

## Balance 30. september 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		23.922.764	23.104.986
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>24.347.764</b>	<b>23.229.986</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.056.794	7.101.881
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.056.794</b>	<b>7.101.881</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.041.206	13.643.711
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		360.338	306.482
Deposita		2.080.828	2.069.929
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>15.482.372</b>	<b>16.020.122</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	589.199	545.417
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	421.339
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		306.482	47.872
Anden gæld		241.018	242.053
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.136.699</b>	<b>1.256.681</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.619.071</b>	<b>17.276.803</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.023.629</b>	<b>47.608.670</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober	125.000	23.104.986	0	23.229.986
Årets resultat	0	817.778	300.000	1.117.778
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>23.922.764</b>	<b>300.000</b>	<b>24.347.764</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### 2. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	459.838	474.000
	<b>459.838</b>	<b>474.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2024/25	2023/24
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	684.444	684.372
	<b>684.444</b>	<b>684.372</b>

### 4. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	49.331	33.412
	<b>49.331</b>	<b>33.412</b>

### 5. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.543	0
Andre finansielle omkostninger	648.886	744.201
	<b>652.429</b>	<b>744.201</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	360.862	306.482
Årets udskudte skat	-45.611	-28.872
	<b>315.251</b>	<b>277.610</b>

### 7. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober	55.908.855
Kostpris 30. september	55.908.855
Ned- og afskrivninger 1. oktober	10.171.912
Årets afskrivninger	684.444
Ned- og afskrivninger 30. september	10.856.356
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>45.052.499</b>
Afskrives over	50 år

### 8. Tilgodehavender

(DKK)	2024/25	2023/24
Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling efter mere end 1 år efter regnskabsårets udløb:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.689.993	1.784.433
	<b>2.689.993</b>	<b>1.784.433</b>

## Noter til årsregnskabet

### 9. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.484.529	11.259.008
Mellem 1 og 5 år	2.556.677	2.384.703
Langfristet del	13.041.206	13.643.711
Inden for 1 år	589.199	545.417
	<b>13.630.405</b>	<b>14.189.128</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	360.338	306.482
Langfristet del	360.338	306.482
Inden for 1 år	306.482	47.872
	<b>666.820</b>	<b>354.354</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.080.828	2.069.929
Langfristet del	2.080.828	2.069.929
Inden for 1 år	0	0
	<b>2.080.828</b>	<b>2.069.929</b>

### 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.052.499	45.736.943
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for Jens Winther Automobile A/S og Jens Winther Ejendomme ApS' mellemværende med Jyske Bank er der tinglyst ejerpantebrev på i alt DKK 5.500.00, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	45.052.499	45.736.943

## Noter til årsregnskabet

### 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### **Andre eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Jens Winther Automobile A/S' engagement med Jyske Bank A/S.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jens Winther Junior Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsregnskabet

### 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Winther Ejendomme ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de ejendomsomkostninger, der er anvendt for at opnå selskabets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### 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 materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Noter til årsregnskabet

### 11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Noter til årsregnskabet

### 11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.