

## Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS

Baggeskærvej 60  
7400 Herning

CVR-nr. 31301599

### Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2025

Jesper Otto Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21. marts 2025

### Direktion

Mogens Otte Jensen  
Direktør

### Bestyrelse

Thomas Otte Jensen  
Formand

Mogens Otte Jensen  
Medlem

Jesper Otte Jensen  
Medlem

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 21. marts 2025

**ANKER HØST**

**registreret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS Baggeskærvej 60 7400 Herning
Telefon	97 12 27 22
E-mail	mj@edvard-jensen.dk
CVR-nr.	31301599
Stiftelsesdato	12. marts 2008
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Otte Jensen Mogens Otte Jensen, Direktør Jesper Otte Jensen
<b>Direktion</b>	Mogens Otte Jensen
<b>Revisor</b>	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Svanekevej 2 7400 Herning
Telefon	97 12 13 77
E-mail	mail@ankerhost.dk
Hjemmeside	www.ankerhost.dk
CVR-nr.	31626536
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, besidde og administrere fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er opskrevet til 9,8 mio. da denne pris forventes at danne grundlag for kommende ændringer i ejerstrukturen i Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS. Opskrivning på kr. 3.360.000 er foretaget direkte over egenkapitalen.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Så fremt det anvendte afkast krav på 7,10 % ændres med + /-0,50% vil der ske ændring i egenkapitalen med ca. -499 tkr. til ca. +574 tkr. efter skat

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 977.908, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 9.829.167, og en egenkapital på kr. 1.262.542.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS for 2024 er aflagt 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 tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet og er fuld periodiseret.

### Ejendommens omkostninger

Ejendommens omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer samt reparation og vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en vurdering på grunde og bygninger. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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 skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2024	2023
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>907.535</b>	<b>719.570</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-231.891	-231.891
<b>Driftsresultat</b>		<b>675.644</b>	<b>487.679</b>
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger		-349.902	-371.348
<b>Resultat før skat</b>		<b>325.742</b>	<b>116.332</b>
Skat af årets resultat		652.166	0
<b>Årets resultat</b>		<b>977.908</b>	<b>116.332</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		977.908	116.332
<b>Resultatdisponering</b>		<b>977.908</b>	<b>116.332</b>

**Balance 31. december 2024**

	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.807.886	6.825.377
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>9.807.886</u>	<u>6.825.377</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>9.807.886</u>	<u>6.825.377</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.281	26.985
<b>Tilgodehavender</b>		<u>21.281</u>	<u>26.985</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>21.281</u>	<u>26.985</u>
<b>Aktiver</b>		<u>9.829.167</u>	<u>6.852.362</u>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024	2023
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.507.232	0
Overført resultat		-1.369.690	-2.347.597
<b>Egenkapital</b>		<b>1.262.542</b>	<b>-2.222.597</b>
Hensættelser til udskudt skat		55.002	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>55.002</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.733.268	5.026.437
Gæld til banker		1.680.459	1.701.432
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.552.688	1.552.688
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>7.966.415</b>	<b>8.280.557</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		333.900	333.900
Gæld til banker		40.843	147.765
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.125	16.063
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		153.340	296.674
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>545.208</b>	<b>794.402</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.511.623</b>	<b>9.074.959</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.829.167</b>	<b>6.852.362</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	0	-2.347.598	-2.222.598
Årets resultat	0	0	977.908	977.908
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-707.168	0	-707.168
Årets opskrivning	0	3.360.000	0	3.360.000
Afskrivninger i regnskabsåret	0	-145.600	0	-145.600
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>2.507.232</b>	<b>-1.369.690</b>	<b>1.262.542</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2024	2023	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.733.268	312.000	3.485.268
Gæld til banker	1.680.459	21.900	1.592.859
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.552.688	0	1.552.688
	<b>7.966.415</b>	<b>333.900</b>	<b>6.630.815</b>

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. tkr. 9.214., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør ca. tkr. 9.808.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut nom. tkr. 5.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør ca. tkr. 9.808.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mogens Otte Jensen

Direktør

Serienummer: 916572e4-59f9-4b29-b9a4-a8703b59af5b

IP: 93.162.xxx.xxx

2025-03-24 07:31:38 UTC



## Mogens Otte Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 916572e4-59f9-4b29-b9a4-a8703b59af5b

IP: 93.162.xxx.xxx

2025-03-24 07:31:38 UTC



## Thomas Otte Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9b00948a-af2b-4da3-b1e9-0345c3bc99f6

IP: 93.162.xxx.xxx

2025-03-24 07:37:49 UTC



## Jesper Otte Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f4d47165-8ef5-4351-bada-b78fad6c6e0e

IP: 93.162.xxx.xxx

2025-03-24 07:49:40 UTC



## Flemming Brunsgaard Mørup

ANKER HØST REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 31626536

Registreret revisor

Serienummer: abcc7da7-60f0-4f24-8c7a-2ab78ce91fc2

IP: 77.68.xxx.xxx

2025-03-24 08:00:19 UTC



## Jesper Otte Jensen

Dirigent

Serienummer: f4d47165-8ef5-4351-bada-b78fad6c6e0e

IP: 93.162.xxx.xxx

2025-03-24 08:15:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter