

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Ejendomsselskabet Jelling ApS

Overholmvej 2, th  
8722 Hedensted

CVR-nr. 45 04 87 80

## Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 08/10 2025

---

Jens Christian Skifter  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 2. september 2024 - 30. juni 2025	9
Balance pr. 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Jelling ApS  
Overholmvej 2, th  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 45 04 87 80  
Regnskabsperiode: 2. september 2024 - 30. juni 2025  
Stiftet: 2. september 2024  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen, direktør  
Jens Christian Skifter, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. september 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Jelling 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. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. september 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 8. oktober 2025

## Direktion

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen  
direktør

Jens Christian Skifter  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jelling ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jelling ApS for regnskabsåret 2. september 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. september 2024 - 30. juni 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 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 revisoreres 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Horsens, den 8. oktober 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen  
registreret revisor  
mne12478

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jelling ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2024/25 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i henhold til indgående lejeaftaler med den del, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investerings ejendomme indregnes til kostpris i opførelsesperioden.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Selskabet købte fritidslandbruget, Fårup 9, Jelling og overtog den pr. 1. juni 2024 og er ved at projektere opførelse af super laveenergiboliger.

Der er ved at blive udarbejdet en lokalplan for området og tidsplanen for projektet afhænger af denne.

Indregningen af investeringsejendomme pr. 30. juni 2025 måles til dagsværdi, svarende til anskaffelsespris inkl. købsomkostninger og renteomkostninger i opførelsesperioden.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 samt 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 2. september 2024 - 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>12.498</u>
<b>Resultat før skat</b>		12.498
Skat af årets resultat	3	<u>(3.722)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>8.776</u>
Overført resultat		<u>8.776</u>
		<u>8.776</u>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	4	<u>7.705.113</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.705.113</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.705.113</u>
Andre tilgodehavender		2.378
Selskabsskat		<u>57.873</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>60.251</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>254.085</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>314.336</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>8.019.449</u>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>8.776</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>48.776</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>61.595</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>61.595</b></u>
Banker		2.785.963
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.967.690</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>7.753.653</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.300</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>155.425</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>7.909.078</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>8.019.449</b></u>
Hovedaktivitet	1	
Personaleomkostninger	2	
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. september 2024	0	0	0
Årets resultat	0	8.776	8.776
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>40.000</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>8.776</u></b>	<b><u>48.776</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse, udlejning, køb og salg af ejendomme, projekter og dermed beslægtet virksomhed.

### 2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

2024/25

kr.

0

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

(57.873)

Årets udskudte skat

61.595

3.722

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

Investerings-  
ejendomme

Kostpris 2. september 2024

0

Tilgang i årets løb

7.705.113

Kostpris 30. juni 2025

7.705.113

**Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025**

7.705.113

Renter indregnet i kostprisen

267.690

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Selskabet købte fritidslandbruget, Fårup 9, Jelling og overtog den pr. 1. juni 2024 og er ved at projektere opførelse af super laveenergiboliger.

Der er ved at blive udarbejdet en lokalplan for området og tidsplanen for projektet afhænger af denne.

Indregningen af investeringsejendomme pr. 30. juni 2025 måles til dagsværdi, svarende til anskaffelsespris inkl. købsomkostninger og renteomkostninger i opførelsesperioden.

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen

2025

kr.

61.595

**Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2025**

**61.595**

**Hensættelse til udskudt skat vedrører:**

Materielle anlægsaktiver

61.595

**61.595**

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>2. september</u>	<u>30. juni 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2024</u>			
Banker	0	2.785.963	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.967.690	0	0
	<u>0</u>	<u>7.753.653</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GS Holding 2018 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2025 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bankgæld, t.kr. 2.786, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 7.705.

## Noter til årsrapporten