

Hestbech Ejendomme ApS
Sletten 123, 6800 Varde

Årsrapport

1. marts 2025 - 28. februar 2026

CVR-nr. 37 55 21 51

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

Jesper Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. marts 2025 - 28. februar 2026	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026 for Hestbech Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2026 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025/26 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 16. april 2026

Direktion

Jesper Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Hestbech Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hestbech Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Esbjerg, den 16. april 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller

Rasmussen

statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hestbech Ejendomme ApS Sletten 123 6800 Varde
	CVR-nr.: 37 55 21 51
	Stiftet: 16. marts 2016
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. marts - 28. februar
Direktion	Jesper Hansen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Modervirksomhed	Hestbech Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hestbech Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hestbech Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. marts - 28. februar

<u>Note</u>	<u>2025/26</u>	<u>2024/25</u>
Bruttofortjeneste	352.571	354.042
2 Personaleomkostninger	<u>-20.132</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	332.439	354.042
Andre finansielle indtægter	360	1.122
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-276.917</u>	<u>-211.173</u>
Resultat før skat	55.882	143.991
4 Skat af årets resultat	<u>-12.868</u>	<u>-30.868</u>
Årets resultat	<u>43.014</u>	<u>113.123</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>43.014</u>	<u>113.123</u>
Disponeret i alt	<u>43.014</u>	<u>113.123</u>

Balance 28. februar

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.290.000	0
5 Investeringsejendomme	<u>9.601.609</u>	<u>6.224.959</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.891.609</u>	<u>6.224.959</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.891.609</u>	<u>6.224.959</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	11.132	0
Andre tilgodehavender	<u>97</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.229</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>99.094</u>	<u>268.940</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>110.323</u>	<u>268.940</u>
Aktiver i alt	<u>11.001.932</u>	<u>6.493.899</u>

Balance 28. februar

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
7 Overført resultat	<u>872.960</u>	<u>829.946</u>
Egenkapital i alt	<u>922.960</u>	<u>879.946</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>202.000</u>	<u>178.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>202.000</u>	<u>178.000</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	0	795.769
Deposita	136.400	113.900
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>9.678.538</u>	<u>4.238.686</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.814.938</u>	<u>5.148.355</u>
9 Kortfristet del af langfristet gæld	0	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	10.868
Anden gæld	<u>54.034</u>	<u>88.730</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>62.034</u>	<u>287.598</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.876.972</u>	<u>5.435.953</u>
Passiver i alt	<u>11.001.932</u>	<u>6.493.899</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
10 Oplysninger om dagsværdi
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejning og investering i fast ejendom samt anden investering, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

	<u>2025/26</u>	<u>2024/25</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	19.934	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>198</u>	<u>0</u>
	20.132	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	243.984	164.375
Andre finansielle omkostninger	<u>32.933</u>	<u>46.798</u>
	276.917	211.173
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-11.132	10.868
Årets regulering af udskudt skat	<u>24.000</u>	<u>20.000</u>
	12.868	30.868

	<u>28/2 2026</u>	<u>28/2 2025</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.224.959	6.224.959
Tilgang i årets løb	<u>3.376.650</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	9.601.609	6.224.959
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.601.609</u>	<u>6.224.959</u>

Investeringsejendommene er beliggende i Varde og Esbjerg og består af henholdsvis et erhvervslejemål og 6 lejemål til privat beboelse. Alle lejemål er udlejet.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>28/2 2026</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,5
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8,25
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 9.602 t.kr. pr. 28. februar 2026. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 718 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 849 t.kr.

	<u>28/2 2026</u>	<u>28/2 2025</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	829.946	716.823
Årets overførte overskud eller underskud	43.014	113.123
	<u>872.960</u>	<u>829.946</u>

Noter

	<u>28/2 2026</u>	<u>28/2 2025</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	975.769
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-180.000</u>
	<u>0</u>	<u>795.769</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>45.000</u>

	9. Gældsforpligtelser			
	<u>Gæld i alt 28/2 2026</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 28/2 2026</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Deposita	136.400	0	136.400	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>9.678.538</u>	<u>0</u>	<u>9.678.538</u>	<u>0</u>
	<u>9.814.938</u>	<u>0</u>	<u>9.814.938</u>	<u>0</u>

10. Oplysninger om dagsværdi	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>9.601.609</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Ingen.

12. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hestbech Holding ApS, CVR-nr. 31 27 87 08, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

12. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.