



# Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS

Grumstolsvej 18, 8270 Højbjerg

**Årsrapport for  
1. maj 2024 - 30. april 2025**

CVR-nr. 15 76 89 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 14/10/2025

**John Hald Nielsen**  
Dirigent





---

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewklæring	2

### **Selskabsoplysninger**

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

### **Årsregnskab**

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

---



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 14. oktober 2025

### Direktion

John Hald Nielsen  
direktør



## Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitlejeren i Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 14. oktober 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS Grumstolsvej 18 8270 Højbjerg Telefon: 75 11 72 44 CVR-nr: 15 76 89 91 Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025 Hjemstedskommune: Århus
<b>Direktion</b>	John Hald Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Torvet 21 6700 Esbjerg



## Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>667.919</b>	<b>673.894</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>667.919</b>	<b>673.894</b>
Administrationsomkostninger		-126.982	-127.164
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>540.937</b>	<b>546.730</b>
Finansielle indtægter	3	191.938	334.535
Finansielle omkostninger		-261.947	-425.567
<b>Resultat før skat</b>		<b>470.928</b>	<b>455.698</b>
Skat af årets resultat	4	-113.317	-145.508
<b>Årets resultat</b>		<b>357.611</b>	<b>310.190</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Overført resultat	357.611	-3.689.810
	<b>357.611</b>	<b>310.190</b>



## Balance 30. april 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		11.124.396	11.124.396
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>11.124.396</b>	<b>11.124.396</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.402.369	2.497.122
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.402.369</b>	<b>2.497.122</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.526.765</b>	<b>13.621.518</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		410.026	4.069.884
Andre tilgodehavender		4.959	4.959
Periodeafgrænsningsposter		41.656	57.285
<b>Tilgodehavender</b>		<b>456.641</b>	<b>4.132.128</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>426.991</b>	<b>446.535</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>883.632</b>	<b>4.578.663</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.410.397</b>	<b>18.200.181</b>



## Balance 30. april 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.013.385	8.655.774
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>9.213.385</b>	<b>12.855.774</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.102.000	1.102.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.102.000</b>	<b>1.102.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.404.115	3.550.524
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.404.115</b>	<b>3.550.524</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	190.558	185.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser		179	3.854
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		113.317	145.508
Anden gæld		367.025	356.594
Periodeafgrænsningsposter		19.818	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>690.897</b>	<b>691.883</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.095.012</b>	<b>4.242.407</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.410.397</b>	<b>18.200.181</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj	200.000	8.655.774	4.000.000	12.855.774
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	357.611	0	357.611
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>200.000</b>	<b>9.013.385</b>	<b>0</b>	<b>9.213.385</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer fast ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33.464	66.828
Andre finansielle indtægter	158.474	267.707
	<b>191.938</b>	<b>334.535</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	113.317	145.508
	<b>113.317</b>	<b>145.508</b>

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj	6.114.970
Kostpris 30. april	6.114.970
Værdireguleringer 1. maj	5.009.426
Værdireguleringer 30. april	5.009.426
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>11.124.396</b>



## Noter til årsregnskabet

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2024/25
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	27
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	6
Afkastkrav	5,3 %

### 6. 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:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.641.883	2.806.816
Mellem 1 og 5 år	762.232	743.708
Langfristet del	3.404.115	3.550.524
Inden for 1 år	190.558	185.927
	<b>3.594.673</b>	<b>3.736.451</b>

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
-------	---------	---------

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.124.396	11.124.396
---	------------	------------



## Noter til årsregnskabet

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

#### **Andre eventualforpligtelser**

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John Hald Nielsen 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

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Højvangshaven 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.

#### 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i takt med, at huslejen forfalder til betaling.

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

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt for at sikre udlejningen af lejlighederne, herunder afskrivninger på ejendommen.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

#### Finansielle poster

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

## Noter til årsregnskabet

### 8. 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

##### Afkastbaseret model

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### 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.

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.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve, der måles til kursværdien på balancedagen. Kursværdien opgøres som hovedregel på samme måde som den til ejendommen hørende gæld.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

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

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, renter mv.

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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.

#### **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**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.