

**Vester Hesseldal Invest ApS**  
Østerbrogade 45, 8500 Grenaa

CVR-nr. 33 57 82 02

**Årsrapport**

**2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2026

---

Mette Haase Lindhardt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Vester Hesseldal Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 23. februar 2026

### Direktion

Mette Haase Lindhardt

Jørgen Lindhardt Steffensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Vester Hesseldal Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vester Hesseldal Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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.

Ikast, den 23. februar 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vester Hesseldal Invest ApS Østerbrogade 45 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 33 57 82 02 Stiftet: 21. marts 2011 Hjemsted: Norddjurs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mette Haase Lindhardt Jørgen Lindhardt Steffensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Djursland, Århusvej 94, 8940 Randers
<b>Modervirksomhed</b>	Vester Hesseldal Holding ApS, Norddjurs
<b>Kapitalinteresse</b>	VinFixeren ApS, Lystrup

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har til formål at investere i fast ejendom og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 390 t.kr. mod 577 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -662 t.kr. mod 231 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vester Hesseldal Invest 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 ejendomme og administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vester Hesseldal Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>390.145</b>	<b>576.879</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-37.190
Andre driftsomkostninger	-856.840	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-466.695</b>	<b>539.689</b>
Andre finansielle indtægter	11.667	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-210.742	-243.077
<b>Resultat før skat</b>	<b>-665.770</b>	<b>296.612</b>
3 Skat af årets resultat	3.706	-65.256
<b>Årets resultat</b>	<b>-662.064</b>	<b>231.356</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	231.356
Disponeret fra overført resultat	-662.064	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-662.064</b>	<b>231.356</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	1.950.000	7.696.715
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.950.000</u>	<u>7.696.715</u>
5 Kapitalinteresse	40.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>40.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.990.000</u></b>	<b><u>7.696.715</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.055.190	57.858
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>22.858</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.055.190</u>	<u>80.716</u>
Likvide beholdninger	<u>591.560</u>	<u>2.557</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.646.750</u></b>	<b><u>83.273</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.636.750</u></b>	<b><u>7.779.988</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.748.333	3.410.397
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.828.333</u></b>	<b><u>3.490.397</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.980	31.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.980</u></b>	<b><u>31.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.448.594
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	2.448.594
Kortfristet del af langfristet gæld	0	131.240
Gæld til pengeinstitutter	0	845.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.957	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	423.495	348.309
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	620	620
Selskabsskat	26.114	68.156
Anden gæld	337.251	402.891
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	806.437	1.809.197
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>806.437</u></b>	<b><u>4.257.791</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.636.750</u></b>	<b><u>7.779.988</u></b>

1 Medarbejderforhold

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	3.179.041	3.259.041
Årets overførte overskud eller underskud	0	231.356	231.356
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	3.410.397	3.490.397
Årets overførte overskud eller underskud	0	-662.064	-662.064
	<b>80.000</b>	<b>2.748.333</b>	<b>2.828.333</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.030	3.884
Andre finansielle omkostninger	<u>203.712</u>	<u>239.193</u>
	<b><u>210.742</u></b>	<b><u>243.077</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	26.114	68.156
Årets regulering af udskudt skat	<u>-29.820</u>	<u>-2.900</u>
	<b><u>-3.706</u></b>	<b><u>65.256</u></b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	8.123.035	8.013.035
Tilgang i årets løb	1.950.000	110.000
Afgang i årets løb	<u>-8.123.035</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>1.950.000</u></b>	<b><u>8.123.035</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-426.320	-389.130
Årets afskrivninger	<u>426.320</u>	<u>-37.190</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-426.320</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.950.000</u></b>	<b><u>7.696.715</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>5. Kapitalinteresse</b>		
Tilgang i årets løb	<u>40.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

### Kapitalinteresse:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
VinFixeren ApS	Lystrup	50 %

## 6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vester Hesseldal Holding ApS, CVR-nr. 31622859, som er administrations-selskab 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 kil-deskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for admini-strationsselskabet.

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