

**Hedeby Investment Group ApS**  
Thorsvej 240, 7200 Grindsted

---

**Årsrapport**

**2025**

---

**CVR-nr. 42 20 34 24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2026.

---

**Mathias Hedeby Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Hedeby Investment Group 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 22. april 2026

### Direktion

Anders Hedeby Sørensen

Mathias Hedeby Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Hedeby Investment Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hedeby Investment Group 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 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.

Kolding, den 22. april 2026

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jens Erik Tougård Elbæk

statsautoriseret revisor  
mne52070

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Hedeby Investment Group ApS  
Thorsvej 240  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 42 20 34 24  
Stiftet: 5. marts 2021  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Anders Hedeby Sørensen  
Mathias Hedeby Sørensen

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 2  
6000 Kolding

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>67.523</b>	<b>179.904</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.112	-12.803
<b>Driftsresultat</b>	<b>49.411</b>	<b>167.101</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-58.217	-52.590
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.806</b>	<b>114.511</b>
Skat af årets resultat	933	-10.314
<b>Årets resultat</b>	<b>-7.873</b>	<b>104.197</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	187	104.197
Overføres til øvrige reserver	-8.060	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-7.873</b>	<b>104.197</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.231.541	1.392.729
Materielle anlægsaktiver i alt	2.231.541	1.392.729
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.231.541</b>	<b>1.392.729</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	18.794
Periodeafgrænsningsposter	11.740	8.164
Tilgodehavender i alt	11.740	26.958
Likvide beholdninger	70	82.986
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.810</b>	<b>109.944</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.243.351</b>	<b>1.502.673</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	394.954	403.014
Overført resultat	<u>84.885</u>	<u>84.698</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>519.839</b></u>	<u><b>527.712</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>104.911</u>	<u>108.308</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>104.911</b></u>	<u><b>108.308</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	12.750	6.000
Anden gæld	<u>1.360.710</u>	<u>812.788</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.373.460</u>	<u>818.788</u>
Gæld til pengeinstitutter	171.241	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.002	13.792
Selskabsskat	2.464	20.834
Anden gæld	<u>15.434</u>	<u>13.239</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>245.141</u>	<u>47.865</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.618.601</b></u>	<u><b>866.653</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>2.243.351</b></u>	<u><b>1.502.673</b></u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	440.520	-8.921	471.599
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-48.084	0	-48.084
Regulering af udskudt skat vedr. tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	10.578	0	10.578
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	104.197	104.197
Tidligere års opskrivninger	0	0	-10.578	-10.578
Egenkapital 1. januar 2025	<u>40.000</u>	<u>403.014</u>	<u>84.698</u>	<u>527.712</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	187	187
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-8.060	0	-8.060
	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>394.954</b></u>	<u><b>84.885</b></u>	<u><b>519.839</b></u>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af bolig og erhvervsejendomme.

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	0	0

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	897.721
Tilgang	<u>856.950</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>1.754.671</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2025	<u>516.685</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>516.685</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	21.704
Årets afskrivninger	<u>18.112</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>39.816</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>2.231.540</u></b>

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>
Deposita	12.750	0	12.750
Anden gæld	<u>1.360.710</u>	<u>0</u>	<u>1.360.710</u>
	<b><u>1.373.460</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.373.460</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 13 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 726 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.232 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hedeby Investment Group 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendommene.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 dagsværdiregulering 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### 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.

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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

#### Gældsforpligtelser

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

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