



**H.L.J.  
EJENDOMSADMINISTRA  
TION. VEJLE A/S**

**Stormgade 9,1., 7100 Vejle**

**Årsrapport for  
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 12 42 87 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15/12/2025

**Gert Eg**  
Dirigent





---

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### Selskabsoplysninger

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

### Årsregnskab

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

---



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for H.L.J. EJENDOMSADMINISTRATION. VEJLE A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. december 2025

### Direktion

Jonna Irene Jensen  
direktør

### Bestyrelse

Gert Eg  
formand

Helle Lindved Jensen

Jonna Irene Jensen

Henning Lindved Jensen



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i H.L.J. EJENDOMSADMINISTRATION. VEJLE A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.L.J. EJENDOMSADMINISTRATION. VEJLE A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 revisors 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 revisors 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.

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.

Trekantområdet, den 15. december 2025

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne27737

Kim Nygaard  
registreret revisor  
mne12318



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	H.L.J. EJENDOMSADMINISTRATION. VEJLE A/S Stormgade 9,1. 7100 Vejle CVR-nr: 12 42 87 74 Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025 Stiftet: 22. august 1988 Regnskabsår: 38. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Gert Eg, formand Helle Lindved Jensen Jonna Irene Jensen Henning Lindved Jensen
<b>Direktion</b>	Jonna Irene Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle



## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.457.181</b>	<b>2.491.330</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	3.630.000	170.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>6.087.181</b>	<b>2.661.330</b>
Finansielle omkostninger	5	-263.113	-345.679
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.824.068</b>	<b>2.315.651</b>
Skat af årets resultat	6	-1.653.095	-509.432
<b>Årets resultat</b>		<b>4.170.973</b>	<b>1.806.219</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	4.170.973	1.806.219
	<b>4.170.973</b>	<b>1.806.219</b>



## Balance 30. september 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		42.810.000	39.180.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>42.810.000</b>	<b>39.180.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.810.000</b>	<b>39.180.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		18.177	29.936
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.177</b>	<b>29.936</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.177</b>	<b>29.936</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.828.177</b>	<b>39.209.936</b>



## Balance 30. september 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		26.307.567	22.136.594
<b>Egenkapital</b>		<b>26.807.567</b>	<b>22.636.594</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.833.937	6.439.360
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.833.937</b>	<b>6.439.360</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.734.704	0
Selskabsskat		258.518	248.468
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>5.993.222</b>	<b>248.468</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	7.922.641
Selskabsskat		248.468	238.590
Deposita		1.438.391	1.120.267
Anden gæld		214.481	284.739
Periodeafgrænsningsposter		292.111	319.277
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.193.451</b>	<b>9.885.514</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.186.673</b>	<b>10.133.982</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.828.177</b>	<b>39.209.936</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	500.000	22.136.594	22.636.594
Årets resultat	0	4.170.973	4.170.973
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>26.307.567</b>	<b>26.807.567</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

H.L.J. EJENDOMSADMINISTRATION. VEJLE A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### 3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(DKK)	2024/25	2023/24
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.630.000	170.000
	<b>3.630.000</b>	<b>170.000</b>

### 4. Medarbejderforhold

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

### 5. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	263.113	345.679
	<b>263.113</b>	<b>345.679</b>

### 6. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	258.518	248.468
Årets udskudte skat	1.394.577	260.964
	<b>1.653.095</b>	<b>509.432</b>



## Noter til årsregnskabet

### 7. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober	37.737.478
Kostpris 30. september	37.737.478
Værdireguleringer 1. oktober	1.442.522
Årets værdireguleringer	3.630.000
Værdireguleringer 30. september	5.072.522
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>42.810.000</b>

#### 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. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

(DKK)	2024/25	2023/24
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	42.810.000	39.180.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.630.000	170.000
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	7%	6,5%
Anvendte afkastkrav	7,5%	7,25%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 7,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	45.760.000	42.810.000	40.220.000
Ændring i dagsværdi	2.950.000	0	-2.590.000



## Noter til årsregnskabet

### 8. 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:		
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.734.704	0
Langfristet del	5.734.704	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	7.922.641
	<b>5.734.704</b>	<b>7.922.641</b>
<b>Selskabsskat</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	258.518	248.468
Langfristet del	258.518	248.468
Inden for 1 år	248.468	238.590
	<b>506.986</b>	<b>487.058</b>

### 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Andre eventualforpligtelser

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

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.L.J. EJENDOMSADMINISTRATION. VEJLE A/S 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.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Resultatopgørelse

##### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

##### Finansielle poster

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

##### 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 Vejlborg Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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. 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.

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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

#### **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, 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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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.