

# **Ejendomsselskabet Hjulgyden ApS**

**Hjulgyden 20, 7080 Børkop**

**CVR-nr. 36 11 44 95**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

---

Kenneth Ryberg  
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 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Hjulgyden 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 28. juni 2025

### Direktion

Emilia Urbanowicz Ryberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hjulgyden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hjulgyden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Fredericia, den 28. juni 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Fricke  
statsautoriseret revisor  
mne34262

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hjulgyden ApS Hjulgyden 20 7080 Børkop
	CVR-nr.: 36 11 44 95 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Emilia Urbanowicz Ryberg
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Modervirksomhed</b>	Hjulgyden Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet drift er afhængig af lejeindtægterne fra Fugegruppen ApS og de medarbejdere der er lejere i selskabets udlejningsejendomme, såfremt disse reduceres eller bortfalder kan dette betyde, at der ikke er tilstrækkeligt likviditet til indfrielse af de løbende forpligtelser på ejendommene.

Der er i årsrapporten for Fugegruppen ApS omtalt usikkerhed i forhold til finansiering af forsat drift, der primært kan henføres til udlån foretaget til dette selskab. Såfremt Fugegruppen ApS lukker vil det medføre, at udlånet skal tilbagebetales straks til dækning af Fugegruppen ApS forpligtelser.

Selskabet har i regnskabsåret 2023 og 2024 lånt ca. 2,5 mio. kr. til investering i ejendomme og solcelleanlæg med batteri. Der er i regnskabsåret 2025 foretaget tilbagebetaling af ca. 0,5 mio. kr. i forbindelse med salg af ejendom. Udlånet på ca. 2 mio. kr. skal tilbagebetales til Fugegruppen ApS, således de kan indfri deres forpligtelser til kreditorerne i takt med forfald.

Ledelsen har i forbindelse hermed foretaget gennemgang af selskabets ejendomsportefølje, og forventer at kunne foretage salg af udvalgte ejendomme i de kommende år. Således ejendomsporteføljen tilpasses det nuværende aktivitetsniveau og sikre indfrielse af gælden til Fugegruppen ApS. Der vurderes herudover om der kan optages yderligere lån i selskabets nuværende ejendomme.

Det er en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets aktiviteter bliver overskudsgivende, tilbagebetaling af udlån til Fugegruppen ApS og at Fugegruppen ApS aktiviteter fortsættes således de og medarbejderne forsat er lejere i selskabets ejendomme. Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med disse forudsætninger. Hvis forudsætningerne ikke overholdes, skal det forventes, at driften indstilles med tab til følge.

Der har herudover ikke været væsentlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>262.403</b>	<b>143.630</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-453.681	-383.964
<b>Driftsresultat</b>	<b>-191.278</b>	<b>-240.334</b>
Finansielle indtægter	10.034	10
2 Finansielle omkostninger	-23.789	-96.218
<b>Resultat før skat</b>	<b>-205.033</b>	<b>-336.542</b>
Skat af årets resultat	-43.956	-330
<b>Årets resultat</b>	<b>-248.989</b>	<b>-336.872</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-248.989	-336.872
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-248.989</b>	<b>-336.872</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	9.706.234	9.480.514
Materielle anlægsaktiver i alt	9.706.234	9.480.514
Andre værdipapirer og kapitalandele	185.625	185.625
Finansielle anlægsaktiver i alt	185.625	185.625
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.891.859</b>	<b>9.666.139</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.821	9.864
Tilgodehavender i alt	2.821	9.864
Likvide beholdninger	38.847	19.658
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>41.668</b>	<b>29.522</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.933.527</b>	<b>9.695.661</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>6.074.588</u>	<u>6.323.577</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.124.588</u></b>	<b><u>6.373.577</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.004.319	1.089.311
	Deposita	13.500	13.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.138.678</u>	<u>594.175</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.156.497</u>	<u>1.696.986</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	590.000	1.590.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.186	34.768
	Selskabsskat	<u>41.256</u>	<u>330</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>652.442</u>	<u>1.625.098</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.808.939</u></b>	<b><u>3.322.084</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.933.527</u></b>	<b><u>9.695.661</u></b>

1 Forudsætning for forsæt drift

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Forudsætning for forsat drift

Selskabet drift er afhængig af lejeindtægterne fra Fugegruppen ApS og de medarbejdere der er lejere i selskabets udlejningsejendomme, såfremt disse reduceres eller bortfalder kan dette betyde, at der ikke er tilstrækkeligt likviditet til indfrielse af de løbende forpligtelser på ejendommene.

Der er i årsrapporten for Fugegruppen ApS omtalt usikkerhed i forhold til finansiering af forsat drift, der primært kan henføres til udlån foretaget til dette selskab. Såfremt Fugegruppen ApS lukker vil det medføre, at udlånet skal tilbagebetales straks til dækning af Fugegruppen ApS forpligtelser.

Selskabet har i regnskabsåret 2023 og 2024 lånt ca. 2,5 mio. kr. til investering i ejendomme og solcelleanlæg med batteri. Der er i regnskabsåret 2025 foretaget tilbagebetaling af ca. 0,5 mio. kr. i forbindelse med salg af ejendom. Udlånet på ca. 2 mio. kr. skal tilbagebetales til Fugegruppen ApS, således de kan indfri deres forpligtelser til kreditorerne i takt med forfald.

Ledelsen har i forbindelse hermed foretaget gennemgang af selskabets ejendomsportefølje, og forventer at kunne foretage salg af udvalgte ejendomme i de kommende år. Således ejendomsporteføljen tilpasses det nuværende aktivitetsniveau og sikre indfrielse af gælden til Fugegruppen ApS. Der vurderes herudover om der kan optages yderligere lån i selskabets nuværende ejendomme.

Det er en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets aktiviteter bliver overskudsgivende, tilbagebetaling af udlån til Fugegruppen ApS og at Fugegruppen ApS aktiviteter forsættes således de og medarbejderne forsat er lejere i selskabets ejendomme. Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med disse forudsætninger. Hvis forudsætningerne ikke overholdes, skal det forventes, at driften indstilles med tab til følge.

### 2. Finansielle omkostninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	77.462
Andre finansielle omkostninger	<u>23.789</u>	<u>18.756</u>
	<u><b>23.789</b></u>	<u><b>96.218</b></u>

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.094.319	90.000	1.004.319	645.000
Deposita	13.500	0	13.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.638.678	500.000	2.138.678	0
	<b>3.746.497</b>	<b>590.000</b>	<b>3.156.497</b>	<b>645.000</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.094 t.kr., er der givet pant på nominelt 2.376 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.934 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hjulgyden Holding ApS, CVR-nr. 36 09 09 79, som er administrationsselskab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjulgyden 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 lejeindtægter og -omkostninger, andre driftsindtægter samt andre omkostninger.

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

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel 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 sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Solcelleanlæg

10 år

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

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 såvel immaterielle som 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 Ejendomsselskabet Hjulgyden 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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

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