

KAJ HEDELUND THOMSEN ApS

Tjørnebakken 4, 4400 Kalundborg
CVR-nr. 30 71 01 26

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Kalundborg
Bredgade 39
4400 Kalundborg

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

| | |
|---|--------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 - 8 |
| Noter | 9 - 17 |

Selskabet

KAJ HEDELUND THOMSEN ApS
Tjørnebakken 4
4400 Kalundborg
Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 30 71 01 26
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Direktør Brian Thomsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 for KAJ HEDELUND THOMSEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 22. januar 2026

Direktionen

Brian Thomsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i KAJ HEDELUND THOMSEN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KAJ HEDELUND THOMSEN ApS for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 22. januar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne42779

Resultatopgørelse

| Note | | 2024/25 | 2023/24 |
|------|---|----------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| | Bruttofortjeneste | 436.430 | 457.093 |
| 3 | Personaleomkostninger | -67.929 | 0 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 368.501 | 457.093 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -5.355 | 0 |
| | Resultat før dagsværdireguleringer | 363.146 | 457.093 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 160.975 | 0 |
| | Resultat af primær drift | 524.121 | 457.093 |
| | Finansielle indtægter | 27 | 104 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -69.991 | -31.266 |
| | Resultat før skat | 454.157 | 425.931 |
| | Skat af årets resultat | -99.529 | -94.556 |
| | Årets resultat | 354.628 | 331.375 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 238.200 | 202.500 |
| | Overført resultat | 116.428 | 128.875 |
| | I alt | 354.628 | 331.375 |

AKTIVER

| Note | | 30.09.25 DKK | 30.09.24 DKK |
|------|---|------------------|------------------|
| | Investeringsejendomme | 9.700.000 | 9.539.025 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 208.645 | 0 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver i alt | 9.908.645 | 9.539.025 |
| | Anlægsaktiver i alt | 9.908.645 | 9.539.025 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 2.494 | 9.382 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 617 | 21.039 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 5.000 |
| | Tilgodehavender i alt | 3.111 | 35.421 |
| | Likvide beholdninger | 0 | 26.206 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 3.111 | 61.627 |
| | Aktiver i alt | 9.911.756 | 9.600.652 |

PASSIVER

| Note | 30.09.25 DKK | 30.09.24 DKK |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 5.439.203 | 5.322.775 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 238.200 | 202.500 |
| Egenkapital i alt | 5.802.403 | 5.650.275 |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.512.085 | 1.465.158 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.512.085 | 1.465.158 |
| Selskabsskat | 22.602 | 68.556 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 22.602 | 68.556 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 30.000 | 13.000 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 1.048.896 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 22.500 | 15.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.349.764 | 2.282.495 |
| Deposita | 78.275 | 78.275 |
| Anden gæld | 39.256 | 22.018 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5.975 | 5.875 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.574.666 | 2.416.663 |
| Gældsforpligtelser i alt | 2.597.268 | 2.485.219 |
| Passiver i alt | 9.911.756 | 9.600.652 |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Sikkerhedsstillelser

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Kalundborg. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 13, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse eller reduktion af afsatkravet med 0,5%-point vil henholdsvis formindske dagsværdien med t.DKK 660 og forøge dagsværdien med t.DKK 570, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og udlejning af investeringsejendomme.

| | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
| | DKK | DKK |
| 3. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 31.984 | 0 |
| Pensioner | 31.240 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.188 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 3.517 | 0 |
| I alt | 67.929 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 0 |

| | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
| | DKK | DKK |
| 4. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 21.519 | 27.391 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 36.647 | 3.875 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 11.825 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 48.472 | 3.875 |
| I alt | 69.991 | 31.266 |

5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investeringsejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|------------------------------------|-----------------------|---|
| Kostpris pr. 01.10.24 | 10.882.830 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 214.000 |
| Kostpris pr. 30.09.25 | 10.882.830 | 214.000 |
| Afskrivninger i året | 0 | -5.355 |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.09.25 | 0 | -5.355 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.10.24 | -1.343.805 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 160.975 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.09.25 | -1.182.830 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.25 | 9.700.000 | 208.645 |

6. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Dagsværdi pr. 30.09.25 | 9.700.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 160.975 |

Selskabets investeringsejendomme er en erhvervsejendom på 856 m² og en beboelsesejendom på 319 m², begge beliggende i Kalundborg. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Begge ejendomme er 100% udlejede og begge på lejekontrakter, hvor lejer kan opsige med 3 måneders varsel. Driftsomkostningerne er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet driftsresultat på t.DKK 786. Afkastkravet for erhvervsejendommen udgør 9%, mens afkastkravet for beboelsesejendommen udgør 6,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommene.

7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.700. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed forgæld til kreditinstitutter,

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 2.000 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 9.700.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10 | 0 |

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.