
EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS

CVR-nr.: 30192826

Peder Wessels Vej 17
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/04/2026

Jens Knud Hermansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS
Peder Wessels Vej 17
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 30192826
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET HEDELUND ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 30/04/2026

Direktion

Jens Knud Hermansen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af erhvervelse, opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne Nettoomsætning, Driftsomkostninger samt Administrationsomkostninger i regnskabsposten Bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi".

Værdireguleringer med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		943.893	1.007.121
Resultat af ordinær primær drift		943.893	1.007.121
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-16.511	126.350
Andre finansielle indtægter		125	505
Øvrige finansielle omkostninger	1	-463.959	-581.945
Ordinært resultat før skat		463.548	552.031
Skat af årets resultat	2	-101.837	-126.537
Årets resultat		361.711	425.494
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		361.711	425.494
I alt		361.711	425.494

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		16.103.346	16.119.857
Materielle anlægsaktiver i alt	3	16.103.346	16.119.857
Anlægsaktiver i alt		16.103.346	16.119.857
Periodeafgrænsningsposter		9.700	9.550
Tilgodehavender i alt		9.700	9.550
Likvide beholdninger		438.851	119.360
Omsætningsaktiver i alt		448.551	128.910
AKTIVER I ALT		16.551.897	16.248.767

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		1.138.618	776.907
Egenkapital i alt		1.268.618	906.907
Hensættelse til udskudt skat		585.618	497.865
Hensatte forpligtelser i alt		585.618	497.865
Gæld til realkreditinstitutter		8.585.334	8.962.378
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	8.585.334	8.962.378
Gæld til realkreditinstitutter		372.180	358.607
Gæld til banker		0	6.895
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.193.690	5.054.500
Skyldig selskabsskat		14.084	5.490
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		532.373	456.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.112.327	5.881.617
Gældsforpligtelser i alt		14.697.661	14.843.995
PASSIVER I ALT		16.551.897	16.248.767

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten er indeholdt renter til tilknyttede virksomheder med kr. 151.113 (2024 - kr.141.106).

2. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr.	kr.
Aktuel skat	14.084	5.490
Ændring af udskudt skat	87.753	121.047
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	101.837	126.537

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	16.146.327
Tilgang	0
Afgang	-652
Kostpris ultimo	16.145.675
Værdireguleringer primo	-26.470
Årets værdiregulering	-16.511
Værdireguleringer ultimo	-42.981
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.102.694

Investeringsejendomme består af boligejendomme samt erhvervsejendomme beliggende i Haderslev og Odense. Investeringsejendomme er målt ud fra et afkastkrav på 6,75% - 9,00%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 7.020 til betaling senere end 5 år fra statusdagen.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationselskabet i sambeskatningen - VST Holding ApS - cvr.nr. 28282400.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld ialt t.kr. 8.958 er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 16.103. Der er herudover udstedt ejerpantebreve i ejendomme stort t.kr. 2.900 .til sikkerhed for evt. bankmellemværende. Bankgæld udgør t.kr. 0 pr. 31.12.2025. Pantebrevene på t.kr. 2.900 er tillige stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld. Herudover ligger selskabet inde med et afgiftspantebreve på t.kr. 2.333 med pant i selskabets ejendomme.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0