

Hjabelund Estate A/S

Hjabelundvej 49, 9830 Tårs
CVR-nr. 44 00 04 66

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.12.25

Thomas Isaksen Elefsen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



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

Aalborg Øst
Langagervej 1
9220 Aalborg Øst

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

Hjabelund Estate A/S
Hjabelundvej 49
9830 Tårs
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 44 00 04 66
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

Direktion

Thomas Isaksen Elefsen

Bestyrelse

Martin Isaksen Elefsen
Thomas Isaksen Elefsen
Randi Hedegaard Nielsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25 for Hjabelund Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 16. december 2025

Direktionen

Thomas Isaksen Elefsen

Bestyrelsen

Martin Isaksen Elefsen
Formand

Thomas Isaksen
Elefsen

Randi Hedegaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Hjabelund Estate A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjabelund Estate A/S for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Aalborg, den 16. december 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Chris Bay

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne36029

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.616.433	1.014.029
2 Personaleomkostninger	-882.151	0
Resultat før af- og nedskrivninger	734.282	1.014.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.614.589	3.021.905
Resultat af primær drift	4.348.871	4.035.934
Finansielle indtægter	0	35
Finansielle omkostninger	-411.811	-356.676
Resultat før skat	3.937.060	3.679.293
Skat af årets resultat	-868.359	-811.666
Årets resultat	3.068.701	2.867.627
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	2.568.701	2.867.627
I alt	3.068.701	2.867.627

AKTIVER

Note	31.10.25 DKK	31.10.24 DKK
Investeringsejendomme	18.107.769	12.401.666
Materielle anlægsaktiver under udførelse	711.150	0
Materielle anlægsaktiver i alt	18.818.919	12.401.666
Anlægsaktiver i alt	18.818.919	12.401.666
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.000	0
Tilgodehavender i alt	24.000	0
Likvide beholdninger	0	358.852
Omsætningsaktiver i alt	24.000	358.852
Aktiver i alt	18.842.919	12.760.518

PASSIVER

	31.10.25	31.10.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	5.607.448	3.038.747
Egenkapital i alt	6.007.448	3.438.747
Hensættelser til udskudt skat	723.279	541.144
Hensatte forpligtelser i alt	723.279	541.144
3 Gæld til realkreditinstitutter	6.992.011	4.498.603
3 Deposita	1.354.800	880.800
3 Selskabsskat	686.224	320.386
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.033.035	5.699.789
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	295.000	179.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.620.233	2.518.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	320.386	0
Anden gæld	828.538	367.891
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.079.157	3.080.838
Gældsforpligtelser i alt	12.112.192	8.780.627
Passiver i alt	18.842.919	12.760.518
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Eventualforpligtelser		
6 Andre forpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.11.23 - 31.10.24			
Saldo pr. 01.11.23	400.000	171.120	571.120
Forslag til resultatdisponering	0	2.867.627	2.867.627
Saldo pr. 31.10.24	400.000	3.038.747	3.438.747
Egenkapitalopgørelse for 01.11.24 - 31.10.25			
Saldo pr. 01.11.24	400.000	3.038.747	3.438.747
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-500.000	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.068.701	3.068.701
Saldo pr. 31.10.25	400.000	5.607.448	6.007.448

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	733.713	0
Pensioner	142.390	0
Andre omkostninger til social sikring	6.048	0
I alt	882.151	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.25	Gæld i alt 31.10.24
Gæld til realkreditinstitutter	295.000	6.136.423	7.287.011	4.677.603
Deposita	0	1.354.800	1.354.800	880.800
Selskabsskat	0	0	686.224	320.386
I alt	295.000	7.491.223	9.328.035	5.878.789

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.10.25	18.107.769
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.005.256

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 18.108 pr. 31.10.25. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetteret nettolejeindtægt for det kommende år på t.DKK 2.065.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat til mellem 10% og 12% afhængig af beliggenhed. En ændring af denne med +/- 0,25% vil have indvirkning på værdien af investeringsejendommene med t.DKK -364 til t.DKK 381.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.10.25.

6. Andre forpligtelser

Øvrige forpligtelser

Selskabet har den 20.10.25 indgået aftale om erhvervelse af en ejendom til overtagelse den 01.12.25. Ejendommen er erhvervet til t.DKK 1.700.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.519 er der givet pant i investerings- ejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.819.

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 og ejendomsomkostninger 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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 rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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