



Ejendomsselskabet Hjallesø 2014 A/S
CVR-nr.: 36 47 30 96

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 7. maj 2026

Dirigent

Kurt Villadsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Hjallesø 2014 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 7. maj 2026

Direktion

Leif Jensen
Adm. direktør

Bestyrelse

Kurt Villadsen
formand

Christian Odgaard Pedersen

Lars Gantzel Pedersen

Peter Kirk Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hjallesø 2014 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hjallesø 2014 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusionen

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet".

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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 7. maj 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cvr-nr. 33771231

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Carsten Jensen
statsautoriseret revisor
mne10954

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hjallesø 2014 A/S C/O Vald. Birn Holding A/S Frøjkvej 75 7500 Holstebro
Bestyrelse	Kurt Villadsen Christian Odgaard Pedersen Lars Gantzel Pedersen Peter Kirk Larsen
Direktion	Leif Jensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Pengeinstitut	Danske Bank Dalgasgade 27,3 7400 Herning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at projektudvikle grundarealer.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet arbejder fortsat med byggemodning med salg for øje. Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på TDKK 367, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på TDKK 9.911.

Mod forventning blev en del af grunden ikke solgt i 2025.

Målsætning og forventninger for det kommende år

For regnskabsåret 2026 forventes et underskud i niveauet 0-1 mio. Salg af en del af grunden forventes at ville ske i 2026, hvilket vil påvirke resultatet positivt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025	2024
		TDKK	TDKK
Bruttoresultat		-276	-161
Andre eksterne omkostninger		404	347
Resultat før finansielle poster		-680	-508
Finansielle indtægter		306	17
Finansielle omkostninger	1	97	44
Resultat før skat		-471	-535
Skat af årets resultat		-104	-118
Årets resultat		-367	-417
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-367	-417

Balance 31. december

	Note	2025	2024
Aktiver		TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	2	13.621	13.600
Materielle anlægsaktiver		13.621	13.600
Tilgodehavende selskabsskat		104	118
Andre tilgodehavender		0	959
Tilgodehavender		104	1.077
Likvide beholdninger		3	0
Omsætningsaktiver i alt		107	1.077
Aktiver i alt		13.728	14.677
Passiver			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		8.911	9.278
Egenkapital i alt		9.911	10.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.674	3.114
Anden gæld		143	1.285
Gældsforpligtelser i alt		3.817	4.399
Passiver i alt		13.728	14.677
Andre forpligtelser	3		
Medarbejderforhold	4		
Nærtstående parter	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.000	9.278	10.278
Årets resultat	0	-367	-367
Egenkapital 31. december 2025	<u>1.000</u>	<u>8.911</u>	<u>9.911</u>

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	TDKK	TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	97	43
Andre finansielle udgifter	0	1
	<u>97</u>	<u>44</u>
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	13.600	9.280
Tilgang	21	4.320
Kostpris 31. december	<u>13.621</u>	<u>13.600</u>

3 Andre forpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Vald. Birn Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

4 Medarbejderforhold

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

5 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Vald. Birn Holding A/S, Holstebro	Moderselskab for Ejendomsselskabet Hjallese 2014 A/S
Birn Fonden, Vaduz	Ultimative moderselskab

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår, efter årsregnskabslovens §98c, stk. 7.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjallesø 2014 A/S 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.

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre driftsindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investering i grunde med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsjendomme. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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

Gæld

Gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.