



# Ejendomsselskabet Hedeager 40 Århus ApS

Thomas Koppels Gade 30,1, 8000 Aarhus C

**Årsrapport for  
1. januar 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 33 50 61 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23/10/2025

**Lars Horst Petersen**  
Dirigent





---

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 30. juni 2025	5
Balance 30. juni 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Hedeager 40 Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 23. oktober 2025

### Direktion

Lars Horst Petersen  
direktør



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hedeager 40 Århus ApS

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedeager 40 Århus ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

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 revisorers 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.

### 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.
- 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus C, den 23. oktober 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hedeager 40 Århus ApS Thomas Koppels Gade 30,1 8000 Aarhus C CVR-nr: 33 50 61 47 Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 30. juni 2025 Stiftet: 25. februar 2011 Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Direktion</b>	Lars Horst Petersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C



## Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25 18 måneder	2023 12 måneder
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.548.661</b>	<b>2.054.419</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-3.017.076	17.942.838
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>-468.415</b>	<b>19.997.257</b>
Finansielle indtægter	3	122.768	724.590
Finansielle omkostninger	4	-353.172	-255.219
<b>Resultat før skat</b>		<b>-698.819</b>	<b>20.466.628</b>
Skat af årets resultat	5	133.809	-4.482.927
<b>Årets resultat</b>		<b>-565.010</b>	<b>15.983.701</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25 18 måneder	2023 12 måneder
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	18.981.000
Overført resultat	-565.010	-2.997.299
	<b>-565.010</b>	<b>15.983.701</b>



## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023
Investeringsejendomme		22.500.000	25.472.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>22.500.000</b>	<b>25.472.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.500.000</b>	<b>25.472.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	653.430
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	18.980.608
Andre tilgodehavender		109.469	191
<b>Tilgodehavender</b>		<b>109.469</b>	<b>19.634.229</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.492.420</b>	<b>42.105</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.601.889</b>	<b>19.676.334</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.101.889</b>	<b>45.148.334</b>



## Balance 30. juni 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		15.038.851	15.603.861
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	18.981.000
<b>Egenkapital</b>		<b>15.118.851</b>	<b>34.664.861</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.509.917	4.061.402
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.509.917</b>	<b>4.061.402</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.956.277	4.542.793
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.956.277</b>	<b>4.542.793</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	454.507	651.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.143	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		449.621	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		273.128	462.884
Anden gæld		292.670	242.344
Periodeafgrænsningsposter		43.775	522.744
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.516.844</b>	<b>1.879.278</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.473.121</b>	<b>6.422.071</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.101.889</b>	<b>45.148.334</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	80.000	15.603.861	18.981.000	34.664.861
Betalt ordinært udbytte	0	0	-18.981.000	-18.981.000
Årets resultat	0	-565.010	0	-565.010
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>15.038.851</b>	<b>0</b>	<b>15.118.851</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og/eller drive udlejning vedrørende ejendommen beliggende Hedeager 40, 8200 Århus N

### 2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023
	18 måneder	12 måneder
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023
	18 måneder	12 måneder
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	113.890	717.673
Andre finansielle indtægter	8.878	6.917
	<b>122.768</b>	<b>724.590</b>

### 4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023
	18 måneder	12 måneder
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	18.187	0
Andre finansielle omkostninger	334.985	255.219
	<b>353.172</b>	<b>255.219</b>

### 5. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023
	18 måneder	12 måneder
Årets aktuelle skat	417.676	462.884
Årets udskudte skat	-551.485	4.020.043
	<b>-133.809</b>	<b>4.482.927</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	12.321.052
Tilgang i årets løb	45.076
Kostpris 30. juni	12.366.128
Værdireguleringer 1. januar	13.150.948
Årets værdireguleringer	-3.017.076
Værdireguleringer 30. juni	10.133.872
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>22.500.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2024/25
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	22.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-3.017.076
Budgetterede lejeindtægter	937.500
Budgetterede driftsomkostninger	46.000
Afkastkrav	5,50%

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.138.249	1.978.725
Mellem 1 og 5 år	1.818.028	2.564.068
Langfristet del	3.956.277	4.542.793
Inden for 1 år	454.507	651.306
	<b>4.410.784</b>	<b>5.194.099</b>



## Noter til årsregnskabet

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 7.052, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	22.500.000	25.472.000

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NE Solution ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
NE Solution ApS, CVR 28 32 19 29	Hinnerup



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedeager 40 Århus ApS for 2024/25 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.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere 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.

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

#### Lejeindtægter

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Finansielle poster

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



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med NE Solution ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.