

# **Ejendomsselskabet Hesselbjergvej ApS**

Hjulgagervej 7, 7700 Thisted  
CVR-nr. 38 52 87 77

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.04.26

Jane Kjær Hundahl  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



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

**Hurup Thy**  
Rolighedsvej 7  
7760 Hurup Thy

[www.beierholm.dk](http://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 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Hesselbjergvej ApS  
Hjulmagervej 7  
7700 Thisted  
Danmark  
Telefon: 96 17 84 00  
Hjemsted: Thisted  
CVR-nr.: 38 52 87 77  
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

---

**Direktion**

---

Søren Hundahl  
Jane Kjær Hundahl

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25 for Ejendomsselskabet Hesselbjergvej ApS.

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.

Thisted, den 26. marts 2026

**Direktionen**

Søren Hundahl

Jane Kjær Hundahl

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hesselbjergvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hesselbjergvej ApS 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 revisorerets 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.

Hurup Thy, den 26. marts 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Bjørndal

Reg. revisor

MNE-nr. mne35856

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
	<b>2.065.951</b>	<b>2.190.755</b>
3 Personaleomkostninger	-180.000	-180.000
	<b>1.885.951</b>	<b>2.010.755</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-505.487	-557.791
	<b>1.380.464</b>	<b>1.452.964</b>
4 Finansielle indtægter	0	48.621
5 Finansielle omkostninger	-379.251	-555.640
	<b>1.001.213</b>	<b>945.945</b>
Skat af årets resultat	-220.267	-208.108
	<b>780.946</b>	<b>737.837</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.900.000	0
Overført resultat	-2.119.054	737.837
<b>I alt</b>	<b>780.946</b>	<b>737.837</b>

## AKTIVER

	31.10.25	31.10.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	18.835.157	19.034.826
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.835.157</b>	<b>19.034.826</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.835.157</b>	<b>19.034.826</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.831.840	763.005
Andre tilgodehavender	214.813	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.046.653</b>	<b>763.005</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.158.914</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.205.567</b>	<b>763.005</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.040.724</b>	<b>19.797.831</b>

**PASSIVER**

	31.10.25	31.10.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	100.000	100.000
Overført resultat	8.057.934	10.176.988
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.900.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.057.934</b>	<b>10.276.988</b>
Hensættelser til udskudt skat	471.346	417.391
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>471.346</b>	<b>417.391</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	8.722.810	0
6 Selskabsskat	166.312	108.756
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.889.122</b>	<b>108.756</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	488.756	78.672
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.122.093
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.931.908	7.582.878
Anden gæld	189.658	199.053
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.622.322</b>	<b>8.994.696</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.511.444</b>	<b>9.103.452</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>23.040.724</b>	<b>19.797.831</b>
2 Oplysninger om dagsværdi		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.11.24 - 31.10.25				
Saldo pr. 01.11.24	100.000	10.176.988	0	10.276.988
Forslag til resultatdisponering	0	-2.119.054	2.900.000	780.946
Saldo pr. 31.10.25	100.000	8.057.934	2.900.000	11.057.934

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.10.25	18.835.157
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-505.487

Investeringsejendommen er beliggende i Skive  
Der er anvendt et afkastkrav på 9,25%  
Driftsomkostningerne udgør t.kr. 270

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger	180.000	180.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	48.621
---------------------------------------------	---	--------

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

## 5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	201.523	371.194
Øvrige finansielle omkostninger	177.728	184.446
I alt	379.251	555.640

## 6. 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	380.000	7.202.810	9.102.810	0
Selskabsskat	108.756	0	275.068	187.428
I alt	488.756	7.202.810	9.377.878	187.428

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. Hundahl Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.135 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.835

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstillene er kontrolleret i overensstemmelse med den nye praksis, uden behov for indarbejdelse af beløbsmæssig effekt primo, da den beregnede regulering indeholdes i de tidligere førte lineære afskrivninger. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25 med t.DKK 505. Pr. 31.10.25 reduceres egenkapitalen med t.DKK 394, og balancesummen reduceres med t.DKK 505.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter 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 negativ goodwill og gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**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.

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

## 9. 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

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.