

Årsrapport for 2025

Hejlskov ApS
Langesøvej 31, 5230 Odense M
CVR-nr. 40 70 46 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. februar 2026

Kenneth Hejlskov Kantsø
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	5
Balance 31. december 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Hejlskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. februar 2026

Direktion

Kenneth Hejlskov Kantsø
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Hejlskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hejlskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27. februar 2026

LD&C
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 46 08 00 41

Martin Lillesø Larsen
Statsautoriseret revisor
mne50638

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hejlskov ApS
Langesøvej 31
5230 Odense M

CVR-nr.: 40704698

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Odense

Direktion

Kenneth Hejlskov Kantsø, direktør

Revisor

LD&C
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 46080041
Poul Møllers Vej 19
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme, samt drift af udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktoren er på mellem 5,00 % - 5,25% på boliglejemålene ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 445 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		209.098	207.984
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>11.190</u>	<u>(52.186)</u>
Resultat før finansielle poster		220.288	155.798
Finansielle indtægter		25	237
Finansielle omkostninger	3	<u>(118.286)</u>	<u>(87.303)</u>
Resultat før skat		102.027	68.732
Skat af årets resultat		<u>(22.446)</u>	<u>(15.121)</u>
Årets resultat		<u>79.581</u>	<u>53.611</u>
Overført resultat		<u>79.581</u>	<u>53.611</u>
		<u>79.581</u>	<u>53.611</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>4.764.109</u>	<u>4.752.919</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.764.109</u>	<u>4.752.919</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.764.109</u>	<u>4.752.919</u>
Andre tilgodehavender		<u>4.728</u>	<u>5.281</u>
Tilgodehavender		<u>4.728</u>	<u>5.281</u>
Likvide beholdninger		<u>24.152</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>28.880</u>	<u>5.281</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.792.989</u></u>	<u><u>4.758.200</u></u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>574.936</u>	<u>495.355</u>
Egenkapital		<u>614.936</u>	<u>535.355</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>16.293</u>	<u>13.121</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>16.293</u>	<u>13.121</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.721.910</u>	<u>2.816.735</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.721.910</u>	<u>2.816.735</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	101.455	105.006
Banker		0	14.472
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.795	25.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.198.756	1.133.429
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.185	0
Selskabsskat		19.274	26.902
Deposita		<u>77.385</u>	<u>77.385</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.439.850</u>	<u>1.392.989</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.161.760</u>	<u>4.209.724</u>
Passiver i alt		<u><u>4.792.989</u></u>	<u><u>4.758.200</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	495.355	535.355
Årets resultat	<u>0</u>	<u>79.581</u>	<u>79.581</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>574.936</u></u>	<u><u>614.936</u></u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Oplysning om dagsværdi Investeringsjendomme		<u>2025</u> kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>11.190</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>4.764.109</u>
3 Finansielle omkostninger	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.425	22.964
Andre finansielle omkostninger	<u>87.861</u>	<u>64.339</u>
	<u>118.286</u>	<u>87.303</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>4.690.309</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>4.690.309</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	62.610
Årets opskrivninger	<u>11.190</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>73.800</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>4.764.109</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktoren er på mellem 4,75 % - 5,25% på boliglejemålene ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika. En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 445 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.921.741</u>	<u>2.823.365</u>	<u>101.455</u>	<u>2.265.435</u>
	<u><u>2.921.741</u></u>	<u><u>2.823.365</u></u>	<u><u>101.455</u></u>	<u><u>2.265.435</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hejlskov Kapital ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af prioritetsgæld udgør pr. 31.12.2025, 2.823 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2025, 4.764 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.