

Hjultorvet 5, Viborg A/S

Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 63 60 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026.

Jens Peter Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Hjultorvet 5, Viborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. april 2026

Direktion

Jens Isak Christensen

Jens Peter Jørgensen

Bestyrelse

Irma Christensen

Bodil Jørgensen

Jens Peter Jørgensen

Til aktionærerne i Hjultorvet 5, Viborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjultorvet 5, Viborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Viborg, den 10. april 2026

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hjultorvet 5, Viborg A/S
Granvej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 29 63 60 79
Stiftet: 28. juni 2006
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Irma Christensen
Bodil Jørgensen
Jens Peter Jørgensen

Direktion

Jens Isak Christensen
Jens Peter Jørgensen

Revisor

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2025, udviser et resultat på -566.276 kr. mod -736.875 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 10.336.506 kr.

Årsrapporten for Hjultorvet 5, Viborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele der er indregnet under omsætningsaktiver, består af ikke-børsnoterede kapitalandele og måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	1.069.875	943.054
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.583.250	-1.596.852
Andre finansielle indtægter	145	802
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-211.782</u>	<u>-290.543</u>
Resultat før skat	-725.012	-943.539
Skat af årets resultat	<u>158.736</u>	<u>206.664</u>
Årets resultat	<u>-566.276</u>	<u>-736.875</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-566.276</u>	<u>-736.875</u>
Disponeret i alt	<u>-566.276</u>	<u>-736.875</u>

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>18.500.000</u>	<u>20.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.500.000</u>	<u>20.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.500.000</u>	<u>20.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>8.689</u>	<u>184.503</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.689</u>	<u>184.503</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>250</u>	<u>250</u>
Værdipapirer i alt	<u>250</u>	<u>250</u>
Likvide beholdninger	<u>106.633</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>115.572</u>	<u>184.753</u>
Aktiver i alt	<u>18.615.572</u>	<u>20.184.753</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	9.836.506	10.402.782
Egenkapital i alt	10.336.506	10.902.782
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.228.000	1.563.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.228.000	1.563.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.435.455	6.435.455
Deposita	369.640	340.925
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.805.095	6.776.380
3 Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Gæld til pengeinstitutter	0	249.873
Modtagne forudbetalinger fra lejere	41.220	27.496
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.561	599.648
Selskabsskat	120.264	33.336
Anden gæld	64.926	32.238
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	245.971	942.591
Gældsforpligtelser i alt	7.051.066	7.718.971
Passiver i alt	18.615.572	20.184.753

1 Medarbejderforhold

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	11.139.657	11.639.657
Årets overførte resultat	0	-736.875	-736.875
Egenkapital 1. januar 2025	<u>500.000</u>	<u>10.402.782</u>	<u>10.902.782</u>
Årets overførte resultat	0	-566.276	-566.276
	<u>500.000</u>	<u>9.836.506</u>	<u>10.336.506</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	18.668.562	16.071.710
Tilgang i årets løb	<u>83.250</u>	<u>2.596.852</u>
Kostpris ultimo	<u>18.751.812</u>	<u>18.668.562</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.331.438	2.928.290
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.583.250</u>	<u>-1.596.852</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-251.812</u>	<u>1.331.438</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.500.000</u>	<u>20.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændreti forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (6,5 % i 2024) 7,1%

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.300 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.337 t.kr. til 8.543 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld
	31/12 2025		31/12 2025	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.435.455	0	6.435.455	4.861.000
Deposita	369.640	0	369.640	369.640
	6.805.095	0	6.805.095	5.230.640

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	18.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.583.250

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.435 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 18.500 t.kr.

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen.