



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

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 22. maj 2024

Dirigent

Lars Lüthjohan

# Indholdsfortegnelse

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 22. maj 2024

## **Direktion**

Leif Jensen  
Adm. direktør

## **Bestyrelse**

Lars Lüthjohan  
formand

Christian Odgaard Pedersen

Lars Gantzel Pedersen

Kurt Villadsen

# 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hjallesø 2014 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, 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.

## 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 koncernens og 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 koncernen og 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 22. maj 2024

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Cvr-nr. 33771231

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

Carsten Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne10954

## Selskabsoplysninger

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

# Beretning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at projektudvikle grundarealer.

## **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 10.813 kvm jord med fortjeneste, og selskabet arbejder fortsat med byggemodning og lokalplaner for de resterende jordbesiddelser. Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på t.DKK 5, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.DKK 10.695.

## **Målsætning og forventninger for det kommende år**

For regnskabsåret 2024 forventes et underskud i niveauet 1-3 mio.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> TDKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>360</b>	<b>-4.383</b>
Andre eksterne omkostninger		327	128
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>33</b>	<b>-4.511</b>
Finansielle indtægter	1	0	15
Finansielle omkostninger	2	26	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>7</b>	<b>-4.496</b>
Skat af årets resultat		12	-968
<b>Årets resultat</b>		<b>-5</b>	<b>-3.528</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-5	-3.528

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		TDKK	TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	9.280	9.481
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.280</b>	<b>9.481</b>
Selskabsskat		0	968
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	454
Andre tilgodehavender		959	959
Periodeafgrænsning		1	131
<b>Tilgodehavender</b>		<b>960</b>	<b>2.512</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.403</b>	<b>24</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.363</b>	<b>2.536</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.643</b>	<b>12.017</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		9.695	9.700
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>10.695</b>	<b>10.700</b>
Selskabsskat		12	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.856	989
Anden gæld		1.080	328
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.948</b>	<b>1.317</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.643</b>	<b>12.017</b>
Andre forpligtelser	5		
Koncern- og ejerforhold	6		
Nærtstående parter	7		
Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning	8		

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022	
	TDKK	TDKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>15</u>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	<u>26</u>	<u>0</u>	
<b>3 Investeringsejendomme</b>			
Kostpris 1. januar	9.481	9.481	
Tilgang	700	0	
Afgang	<u>901</u>	<u>0</u>	
Kostpris 31. december	<u>9.280</u>	<u>9.481</u>	
<b>4 Egenkapital</b>	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	9.700	10.700
Overført ifølge resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-5</u>	<u>-5</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<u>1.000</u>	<u>9.695</u>	<u>10.695</u>

## 5 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 6 Koncern- og ejerforhold

Ejendomsselskabet Hjallesø 2014 A/S ejes 100 % af Vald. Birn Holding A/S.  
Selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for Vald. Birn Holding A/S.

## 7 Nærtstående parter

### Bestemmende indflydelse

Vald. Birn Holding A/S, Holstebro  
Birn Fonden, Vaduz

### Grundlag

Moderselskab for Ejendomsselskabet Hjallesø 2014 A/S  
Ultimative moderselskab

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

## 8 Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## 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.

Regnskabspraksis er ændret med sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre driftsindtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er med undtagelse af ovenstående 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.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder ejendomsskatter.

### **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.

## 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.

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme. 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 skatteforpligtelser 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 nominal værdi.