

---

# HVG 57 ApS

**CVR-nr.: 42922730**

Sigerslevøstervej 1  
3600 Frederikssund

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**06/06/2025**

---

**Jeppe Bilenberg Oehlenschläger**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** HVG 57 ApS  
Sigerslevøstervej 1  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 42922730  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

## Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024 for HVG 57 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabsloven, hvorfor revision er fravalgt for indeværende regnskabsår samt for det kommende år.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frederikssund, den 02/06/2025

### Direktion

Jeppe Bilenberg Oehlenschläger

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i HVG 57 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HVG 57 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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.

Hellebæk, den 02/06/2025

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS  
CVR-nr.: 39846144  
Søren Stolt Askly, mne276  
Registreret Revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendommen Hovedgaden 57, Høng og dermed beslægtet virksomhed.

## Resultat

Årets resultat udgør et overskud på kr. 260.712.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 8.540.436 og en egenkapital på kr. 553.608.

## Udvikling og forventninger for fremtiden

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for HVG 57 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år bortset fra følgende ændring i anvendt regnskabspraksis:

Selskabets investeringsejendomme blev tidligere indregnet til kostpris fratrukket løbende af- og nedskrivninger. Denne anvendte regnskabspraksis er ændret og investeringsejendommene indregnes nu til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede model.

Sammenligningstallene for 2023 er ændret i overensstemmelse med ændringen i anvendt regnskabspraksis. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har haft følgende effekt for sammenligningstallene. resultat efter skat er ændret med 102.295 kr.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

**Nettoomsætning**

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift administration.

**Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 år

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 33.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

**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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

**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, 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Udbytte for regnskabsåret**

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>497.708</b>	<b>480.432</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>497.708</b>	<b>480.432</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		230.500	40.000
Øvrige finansielle omkostninger		-383.728	-356.415
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>344.480</b>	<b>61.722</b>
Skat af årets resultat	1	-83.768	-29.001
<b>Årets resultat</b>		<b>260.712</b>	<b>135.016</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		260.712	135.016
<b>I alt</b>		<b>260.712</b>	<b>135.016</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		8.370.500	8.140.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>8.370.500</b>	<b>8.140.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.370.500</b>	<b>8.077.705</b>
Andre tilgodehavender		500	9.500
Periodeafgrænsningsposter		5.685	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.185</b>	<b>9.500</b>
Likvide beholdninger		163.751	219.426
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>169.936</b>	<b>228.926</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.540.436</b>	<b>8.368.926</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	40.000	40.000
Overført resultat		513.608	252.896
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>553.608</b>	<b>292.896</b>
Hensættelse til udskudt skat		56.749	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>56.749</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.309.949	5.398.865
Deposita		186.600	186.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.496.549</b>	<b>5.585.465</b>
Gæld til realkreditinstitutter		86.889	69.805
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.199.186	2.270.185
Skyldig selskabsskat		27.019	29.001
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		120.436	121.574
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.433.530</b>	<b>2.490.565</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.930.079</b>	<b>8.076.030</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.540.436</b>	<b>8.368.926</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-27.019	-29.001
Ændring af udskudt skat	-56.749	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-83.768</b>	<b>-29.001</b>

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Properties Investment 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.

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2024	2023
<b>Investeringsjendom</b>		
Kostpris primo	8.112.500	8.112.550
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.112.500</b>	<b>8.112.500</b>
Opskrivninger primo	27.450	-12.550
Årets opskrivning	230.500	40.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>257.950</b>	<b>27.450</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.370.500</b>	<b>8.140.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af en bolig- og erhvervsjendom på i alt 757 m<sup>2</sup> beliggende i Høng.

Selskabet har formået af forøge lejeindtægterne og huslejen betragteligt og reduceret omkostninger til drift, hvilket resulterer i forøget indtjening og en højere dagsværdi.

Afkastkravet på 6,33 % er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør kr. 8.370.500 pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en ændring i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien ændres med 613 t.kr.

## 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 1 anpart a 40.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital ved stiftelsen 7/12 2021	40.000
Tilgang i regnskabsåret, kapitaludvidelse	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgælden sikret ved pant i ejendommen.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1