



## HP Byggefelt r ApS

Gl. Landevej 3  
7400 Herning  
CVR-nr. 43125540

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.06.2025

---

**Bo Boulund Knudsen**  
Dirigent

# Indhold

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning                                          | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2024                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2024                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2024                           | 10 |
| Noter                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HP Byggefelter ApS

Gl. Landevej 3

7400 Herning

CVR-nr.: 43125540

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Bo Boulund Knudsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for HP Byggefelt r ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16.06.2025

**Direktion**

**Bo Boulund Knudsen**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HP Byggefelt r ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HP Byggefelt r ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 16.06.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47818

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve ejendomme med henblik på udvikling, opførelse, udlejning og salg samt hermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets ejendomme. Ejendommene har historisk været målt til kostpris og måles fremadrettet til dagsværdi, da dette vurderes at være mere retvisende.

Ændringen og den beløbsmæssige effekt heraf er nærmere beskrevet i indledningen under anvendt regnskabspraksis.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

|                                              | Note | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.        |
|----------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>862.868</b>     | <b>1.106.393</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | (946.484)          | (3.286.550)        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>(83.616)</b>    | <b>(2.180.157)</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 1.538              | 1.080              |
| Andre finansielle omkostninger               | 1    | (1.011.244)        | (807.327)          |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>(1.093.322)</b> | <b>(2.986.404)</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | 239.987            | 656.809            |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>(853.335)</b>   | <b>(2.329.595)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                    |                    |
| Overført resultat                            |      | (853.335)          | (2.329.595)        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>(853.335)</b>   | <b>(2.329.595)</b> |

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

|                                     | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme               |      | 21.403.000        | 21.394.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>           | 3    | <b>21.403.000</b> | <b>21.394.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |      | <b>21.403.000</b> | <b>21.394.000</b> |
| Udskudt skat                        |      | 2.056.000         | 1.846.000         |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |      | 29.987            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>2.085.987</b>  | <b>1.846.000</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      | <b>555.576</b>    | <b>451.423</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |      | <b>2.641.563</b>  | <b>2.297.423</b>  |
| <b>Aktiver</b>                      |      | <b>24.044.563</b> | <b>23.691.423</b> |

**Passiver**

|                                          | Note | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.        |
|------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital                       |      | 40.000             | 40.000             |
| Overført overskud eller underskud        |      | (7.234.690)        | (6.381.355)        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>(7.194.690)</b> | <b>(6.341.355)</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 15.728.848         | 15.718.316         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 4    | <b>15.728.848</b>  | <b>15.718.316</b>  |
| Deposita                                 |      | 332.285            | 334.200            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |      | 155.630            | 91.800             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 35.638             | 30.755             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 14.986.852         | 13.790.516         |
| Skyldige sambeskatningsbidrag            |      | 0                  | 67.191             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>15.510.405</b>  | <b>14.314.462</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>31.239.253</b>  | <b>30.032.778</b>  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>24.044.563</b>  | <b>23.691.423</b>  |
| Personaleforhold                         | 5    |                    |                    |
| Eventualforpligtelser                    | 6    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 7    |                    |                    |
| Koncernforhold                           | 8    |                    |                    |

# Egenkapitalopgørelse for 2024

|                                     | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.       |
|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| Egenkapital primo                   | 40.000                         | 172.870                                        | 212.870            |
| Ændring i regnskabspraksis          | 0                              | (6.554.225)                                    | (6.554.225)        |
| <b>Korrigeret egenkapital primo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>(6.381.355)</b>                             | <b>(6.341.355)</b> |
| Årets resultat                      | 0                              | (853.335)                                      | (853.335)          |
| <b>Egenkapital ultimo</b>           | <b>40.000</b>                  | <b>(7.234.690)</b>                             | <b>(7.194.690)</b> |

Selskabet har i år skiftet regnskabspraksis for selskabets ejendomme. Tidligere har ejendommene været målt til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger, men er fra i år overgået til måling til dagsværdi ved brug af den afkastbaserede model. Denne ændring har medført nedskrivning af selskabets ejendomme, hvilket har resulteret i at den korrigerede egenkapital bliver negativ, hvormed selskabet er omfattet af bestemmelser om kapitaltab jf. selskabslovens § 119.

Egenkapitalen er reetableret ved koncerntilskud efter balancedagen og aflægges årsrapporten aflægges under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|                                                       | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.    |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 283.299          | 428.471        |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 726.628          | 377.795        |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 1.317            | 1.061          |
|                                                       | <b>1.011.244</b> | <b>807.327</b> |

## 2 Skat af årets resultat

|                          | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat              | 0                | 67.191           |
| Ændring af udskudt skat  | (210.000)        | (724.000)        |
| Refusion i sambeskatning | (29.987)         | 0                |
|                          | <b>(239.987)</b> | <b>(656.809)</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 29.946.960                        |
| Tilgange                            | 955.484                           |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>30.902.444</b>                 |
| Dagsværdireguleringer primo         | (8.552.960)                       |
| Årets dagsværdireguleringer         | (946.484)                         |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>(9.499.444)</b>                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>21.403.000</b>                 |

Selskabets investeringsejendom består af beboelse beliggende i Herning fordelt på 11 bolig med et samlet areal på 1.349 m<sup>2</sup>.

Dagsværdiberegningen laves ved anvendelse af den afkastbaserede model, hvor dagsværdien beregnes med udgangspunkt i nettolejeindtægten og et afkastkrav, der afspejler prisniveauet for området og aktivtypen.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt i værdiansættelsen af selskabets ejendomme:

- Afkastkrav for bolig beliggende i Herning (svarende til Horsens med -0,25% grundet beliggenhedsforskellen ) på 4,75%, hvilket er uændret siden sidste år.
- Leje pr. m<sup>2</sup> pr. år udgør DKK 999. Tomgangsprocent 2%

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,06 mio kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge

samlede dagsværdi med 1,18 mio kr.

#### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2024<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2024<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 15.728.848                                               | 15.718.316                                      |
|                                | <b>15.728.848</b>                                        | <b>15.718.316</b>                               |

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KP Invest Herning A/S 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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.403 t.kr.

#### 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
KP Invest Herning A/S, Herning

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår selskabets investeringsejendomme, der overgår fra kostpris til dagsværdi.

Praksisændringen medfører en reduktion af investeringsejendomme med 9.195.t.kr. samt en reduktion af udskudt skat med 2.023 t.kr.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 791 t.kr.. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 174 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat reduceres med 618 t.kr. Balancesummen reduceres med 9.195 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2024 reduceres med 7.172 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og effekten heraf udgør en reduktion i balancesummen på 8.403 t.kr., en reduktion af egenkapitalen 6.554 t.kr. pr. 31.12.2023 og en reduktion af resultat efter skat på 2.447 t.kr. for 2023.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter omsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen er bestående af huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum.