

Hjørring Ejendomsinvest ApS

Sitkagranvej 4, 9800 Hjørring
CVR-nr. 29 82 19 41

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.07.25

Anders Hedegaard Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Hjørring Ejendomsinvest ApS
Sitkagranvej 4
9800 Hjørring
Telefon: 41 88 42 69
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 29 82 19 41
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Anders Hedegaard Nielsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Hjørring Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 30. juni 2025

Direktionen

Anders Hedegaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Hjørring Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjørring Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 30. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Dan Visti Abildgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne48487

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af investeringsejendomme med boliglejemaal.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -5.207.720 mod DKK -665.945 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK -5.825.392.

Årets resultat er påvirket af en større nedskrivning vedrørende selskabets investeringsejendomme på t.DKK 4.530. Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2024 på t.DKK -5.208 og en negativ egenkapital pr. 31.12.24 på t.DKK -5.825. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabet er i forhandlinger med pengeinstituttet omkring sine kreditfaciliteter, som er nødvendig for at gennemføre driften i det kommende år. Der er således væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn.

Ledelsen forventer at kreditfaciliteterne bliver stillet til rådighed, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttotab	-109.395	-87.258
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.800	-10.800
Resultat før dagsværdireguleringer	-120.195	-98.058
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.530.000	0
Andre driftsomkostninger	0	-36.972
Resultat af primær drift	-4.650.195	-135.030
Finansielle indtægter	33.445	15.598
Finansielle omkostninger	-590.970	-546.513
Resultat før skat	-5.207.720	-665.945
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-5.207.720	-665.945
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-5.207.720	-665.945
I alt	-5.207.720	-665.945

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.545.000	17.075.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.230	27.030
2	Materielle anlægsaktiver i alt	12.561.230	17.102.030
	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.000	20.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	20.000	20.000
	Anlægsaktiver i alt	12.581.230	17.122.030
	Likvide beholdninger	193	541.109
	Omsætningsaktiver i alt	193	541.109
	Aktiver i alt	12.581.423	17.663.139

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-5.950.392	-742.672
	Egenkapital i alt	-5.825.392	-617.672
3	Gæld til realkreditinstitutter	7.416.077	7.993.278
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.416.077	7.993.278
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	365.000	135.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.222.455	9.741.518
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.450	17.150
	Deposita	204.700	257.375
	Anden gæld	191.133	136.490
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.990.738	10.287.533
	Gældsforpligtelser i alt	18.406.815	18.280.811
	Passiver i alt	12.581.423	17.663.139

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	125.000	-742.672
Forslag til resultatdisponering	0	-5.207.720
Saldo pr. 31.12.24	125.000	-5.950.392

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2024 på t.DKK -5.208 og en negativ egenkapital pr. 31.12.24 på t.DKK -5.825. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabet er i forhandlinger med pengeinstituttet omkring sine kreditfaciliteter, som er nødvendig for at gennemføre driften i det kommende år. Der er således væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn.

Ledelsen forventer at kreditfaciliteterne bliver stillet til rådighed, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.24	15.437.791	54.000
Kostpris pr. 31.12.24	15.437.791	54.000
Opskrivninger pr. 01.01.24	1.637.209	0
Opskrivninger i året	-4.530.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	-2.892.791	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	0	-26.970
Afskrivninger i året	0	-10.800
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0	-37.770
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	12.545.000	16.230

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	365.000	6.046.090	7.781.077	8.128.278
I alt	365.000	6.046.090	7.781.077	8.128.278

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	12.545.000

Dagsværdien er opgjort på baggrund af materiale fra ekstern vurderingsmand.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.781 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.545.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.076, der giver pant i investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.