

Hula Invest ApS

Hobrovej 146, 9530 Støvring
CVR-nr. 42 28 83 81

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 17. december 2025

Hugo Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00
Hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a white horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected, and the 'O' is separate.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 6

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-12

[Anvendt regnskabspraksis](#) 13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hula Invest ApS Hobrovej 146 9530 Støvring
	CVR-nr.: 42 28 83 81 Stiftet: 9. april 2021 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Hugo Nielsen Lasse Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Nordea Hobrovej 85 9530 Støvring

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Hula Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 16. december 2025

Direktion:

Hugo Nielsen

Lasse Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Hula Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hula Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 16. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 295 t.kr. mod 194 t.kr. sidste år. Resultat efter skat udgør -543 t.kr. mod -29 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende og forventet.

Selskabet har fortsat tabt selskabskapitalen, og egenkapitalen udgør -1.211 tkr.

Det er ledelsens forventning, at selskabets negative selskabskapital kan reetableres ved selskabets egen fremtidige indtjening. Selskabets ejere har givet tilsagn om, at de ikke vil indkræve deres mellemværende indenfor det kommende år med mindre likviditeten er tilstede.

Ligeledes har selskabets ejere givet tilsagn om, at ville finansiere selskabets drift i perioden indtil 30. juni 2026 ved tilførsel af yderligere driftskapital, hvis det skønnes nødvendigt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		294.508	194.222
Personaleomkostninger	2	-304.690	-306.809
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		90.000	589.889
Driftsresultat		79.818	477.302
Andre finansielle indtægter		5.827	9.260
Andre finansielle omkostninger	3	-501.924	-474.052
Resultat før skat		-416.279	12.510
Skat af årets resultat	4	-127.000	-41.379
Årets resultat		-543.279	-28.869
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-543.279	-28.869
I alt		-543.279	-28.869

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		11.123.000	11.033.000
Materielle anlægsaktiver	5	11.123.000	11.033.000
Anlægsaktiver		11.123.000	11.033.000
Tilgodehavende hos kapitalinteresser		151.509	145.681
Udskudte skatteaktiver		0	127.000
Tilgodehavender		151.509	272.681
Likvide beholdninger		209.621	0
Omsætningsaktiver		361.130	272.681
Aktiver		11.484.130	11.305.681

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.250.530	-707.252
Egenkapital		-1.210.530	-667.252
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		6.273.615	0
Deposita		137.500	136.500
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.411.115	136.500
Gæld til realkreditinstitutter		115.938	0
Gæld til pengeinstitutter		93	928.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	166.411
Selskabsskat		0	939
Anden gæld		6.152.514	10.740.594
Kortfristede gældsforpligtelser		6.283.545	11.836.433
Gældsforpligtelser		12.694.660	11.972.933
Passiver		11.484.130	11.305.681

Forudsætninger for fortsat drift 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	-707.251	-667.251
Forslag til resultatdisponering		-543.279	-543.279
Egenkapital 30. juni 2025	40.000	-1.250.530	-1.210.530

Noter

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Det er ledelsens forventning, at selskabet negative selskabskapital kan reetableres ved selskabets egen fremtidige indtjening. Selskabets ejere har givet tilsagn om, at de ikke vil indkræve deres mellemværende indenfor det kommende år med mindre likviditeten er tilstede.

Ligeledes har selskabets ejere givet tilsagn om, at ville finansiere selskabets drift i perioden indtil 30. juni 2026 ved tilførsel af yderligere driftskapital, hvis det skønnes nødvendigt.

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	298.812	298.838
Andre omkostninger til social sikring	5.878	7.971
	304.690	306.809

3 | Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	396.513	406.049
Finansielle omkostninger i øvrigt	105.411	68.003
	501.924	474.052

4 | Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	127.000	41.379
	127.000	41.379

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendør
Kostpris 1. juli 2024	10.678.748
Kostpris 30. juni 2025	10.678.748
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024	354.252
Årets værdireguleringer	90.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025	444.252
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	11.123.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Hæsumvej 24-26
Dagsværdi 30. juni 2025	11.123.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	90.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Boligejendommene består af 4 stk. nyopført rækkehuse i centrum Støvring som blev bygget i 2022/2023. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes, at udgøre 447 tkr., som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ved beregningen er anvendt afkastkrav før skat på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 447 tkr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.389.553	115.938	5.846.344	0
Deposita	137.500	0	155.200	136.500
	6.527.053	115.938	6.001.544	136.500

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har et potentielt ej indregnet udskudt skatteaktiv på 257 tkr.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 6.475 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsæssig værdi pr. 30. juni 2024 udgør 11.123 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hula Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedr. ejendomme indeholder omkostninger vedr. drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

INVESTERINGSEJENDOMME

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.