

## **HP Invest Århus ApS**

Dalsvinget 5  
8270 Højbjerg

**CVR-nr. 25 97 45 81**

### **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. juni 2025

**dirigent Jonas Grosen Vognsen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for HP Invest Århus 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 24. juni 2025

### **Direktion**

Jonas Grosen Vognsen

Louise Holland Heide

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til den daglige ledelse i HP Invest Århus ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for HP Invest Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aarhus, den 24. juni 2025

Aros statsautoriserede revisorer I/S

CVR-nr. 29 69 00 65

Martin Edvardsen Vad  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35664

Mikkel Bjørk Jeppsson  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47867

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HP Invest Århus ApS  
Dalsvinget 5  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 25 97 45 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 30. marts 2001

Regnskabsår: 24. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Jonas Grosen Vognsen  
Louise Holland Heide

### Revisor

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4 sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HP Invest Århus ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

### ***Investeringssejendomme***

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

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>201.127</b>	<b>267.802</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	150.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>501.127</b>	<b>417.802</b>
Finansielle indtægter	2	0	2.264
Finansielle omkostninger	3	-140.098	-126.174
<b>Resultat før skat</b>		<b>361.029</b>	<b>293.892</b>
Skat af årets resultat	4	-81.302	-64.826
<b>Årets resultat</b>		<b>279.727</b>	<b>229.066</b>
Overført resultat		279.727	229.066
		<b>279.727</b>	<b>229.066</b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>5.400.000</u>	<u>5.100.001</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>5.400.000</b></u>	<u><b>5.100.001</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.400.000</b></u>	<u><b>5.100.001</b></u>
Likvide beholdninger		<u>530.323</u>	<u>465.995</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>530.323</b></u>	<u><b>465.995</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.930.323</b></u></u>	<u><u><b>5.565.996</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.284.912	2.005.185
		<u>2.409.912</u>	<u>2.130.185</u>
<b>Egenkapital</b>			
Hensættelse til udskudt skat		463.759	396.163
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>463.759</u>	<u>396.163</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.263.736	2.263.736
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.263.736</u>	<u>2.263.736</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.000	7.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	15.000
Gæld til kapitalinteresser		652.359	627.335
Selskabsskat		1.706	16.756
Anden gæld		351	321
Deposita		111.500	109.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>792.916</u>	<u>775.912</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.056.652</u>	<u>3.039.648</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>5.930.323</u>	<u>5.565.996</u>

## Noter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2.264</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.264</u></b>
	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	25.024	0
Andre finansielle omkostninger	<u>115.074</u>	<u>126.174</u>
	<b><u>140.098</u></b>	<b><u>126.174</u></b>
	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.706	30.756
Årets udskudte skat	67.596	33.987
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>83</u>
	<b><u>81.302</u></b>	<b><u>64.826</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>3.292.003</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>3.292.003</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	1.807.997
Årets værdireguleringer	<u>300.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>2.107.997</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>5.400.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendommen består af en ældre beboelsesejendom beliggende i Aarhus C, som er anskaffet i 2001. Ejendommen består af 4 lejemål.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendom 5%

Normalindtjening tkr. 271

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i aktier og anparter samt fast ejendom.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.266, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 4.210.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Louise Holland Heide

Navn returneret af MitId: Louise Holland Heide  
Direktion  
ID: d0f53d12-ec73-4701-b87c-4b1620aa0e83  
IP-adresse: 85.184.175.121:57919  
Dato for underskrift: 26-06-2025 21:05:46 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Jonas Grosen Vognsen

Navn returneret af MitId: Jonas Grosen Vognsen  
Direktion og Dirigent  
ID: 92faca9c-35ba-48c5-a3b3-716ad9796057  
IP-adresse: 85.191.71.88:48641  
Dato for underskrift: 24-06-2025 23:44:11 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Martin Edvardsen Vad

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Revisor  
ID: 552d6ec2-6a58-4821-a972-204996cc6652  
IP-adresse: 194.255.109.225:62182  
Dato for underskrift: 27-06-2025 08:56:02 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Mikkel Bjørk Jeppsson

Navn returneret af MitId: Mikkel Bjørk Jeppsson  
Revisor  
ID: 4f3feb05-9add-43a6-a592-b1044b2cb3e3  
IP-adresse: 104.28.45.4:64380  
Dato for underskrift: 27-06-2025 06:58:30 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 698367MYyuu252655098