

# Hecla Invest II ApS

Møllehatten 21, 2. 2, 8240 Risskov

CVR-nr. 31 59 22 32

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2025

Dirigent:

.....  
Claus Jensen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hecla Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 18. juni 2025

Direktion:

.....  
Claus Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Hecla Invest II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hecla Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 18. juni 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Søren Strandgaard Nielsen  
statsaut. revisor  
mne47823

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Hecla Invest II ApS
Adresse, postnr. by	Møllehatten 21, 2. 2, 8240 Risskov
CVR-nr.	31 59 22 32
Stiftet	2. juli 2008
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Claus Jensen, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, administration, udlejning, projektudvikling og byggeri af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 202 t.kr. mod et overskud på 29 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 1.489 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	<b>Bruttofortjeneste</b>	349.808	103.386
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-39.540	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	310.268	103.386
	Finansielle indtægter	684	663
3	Finansielle omkostninger	-95.814	-17.185
	<b>Resultat før skat</b>	215.138	86.864
4	Skat af årets resultat	-13.027	-57.807
	<b>Årets resultat</b>	<u>202.111</u>	<u>29.057</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>202.111</u>	<u>29.057</u>
		<u>202.111</u>	<u>29.057</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2023
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	5.000.000	5.800.000
		<u>5.000.000</u>	<u>5.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.000.000</u>	<u>5.800.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	13.090
6	Udskudte skatteaktiver	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	16.693
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	26.752	0
	Andre tilgodehavender	6.526	6.526
		<u>33.278</u>	<u>36.309</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>43.044</u>	<u>17.499</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>76.322</u>	<u>53.808</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.076.322</u>	<u>5.853.808</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.363.747	1.161.636
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.488.747</u>	<u>1.286.636</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	20.200	50.400
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>20.200</u>	<u>50.400</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Forudbetalinger og deposita fra lejere	195.700	202.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.499	84.104
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.342.558	4.230.668
	Anden gæld	20.618	0
		<u>3.567.375</u>	<u>4.516.772</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.567.375</u>	<u>4.516.772</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>5.076.322</u>	<u>5.853.808</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.132.579	1.257.579
Overført via resultatdisponering	0	29.057	29.057
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>1.161.636</b>	<b>1.286.636</b>
Overført via resultatdisponering	0	202.111	202.111
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>1.363.747</b>	<b>1.488.747</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hecla Invest II ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i nettoomsætningen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model.

#### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2024	2023
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	89.091	0
Andre finansielle omkostninger	6.723	17.185
	<u>95.814</u>	<u>17.185</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	43.227	57.807
Årets regulering af udskudt skat	-30.200	0
	<u>13.027</u>	<u>57.807</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsjendomme. Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2024	2023
Dagsværdi 1. januar	5.800.000	1.900.000
Tilgang	39.540	3.900.000
Afgang	-800.000	0
Årets værdireguleringer	-39.540	0
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.800.000</b>

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsjendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der anvendes dagsværdihierarkiet niveau 3.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsjendomme er beliggende centralt i Randers og består af en udlejningsbolig til privat og en til erhverv.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,5 % for boligudlejning og 7,5% for erhvervsudlejning i 2024 mod 5,5 % for boligudlejning og 7,5% for erhvervsudlejning i 2023.

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommene udgør kr. 5.000 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 en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på kr. 165 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 176 t.kr.

#### 6 Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver omfatter forskelsværdier og underskud til fremførsel.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Claus Jensen Invest ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Jensen

### Direktion

På vegne af: Hecla Invest II ApS

Serienummer: c4e3955b-f545-4aca-9a3a-f38837081e36

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-06-19 20:17:29 UTC



## Claus Jensen

### Dirigent

På vegne af: Hecla Invest II ApS

Serienummer: c4e3955b-f545-4aca-9a3a-f38837081e36

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-06-19 20:17:29 UTC



## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-20 05:31:19 UTC



## Søren Strandgaard Nielsen

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

#### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 664edff9-eacf-43f5-a835-f9689c666502

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-06-20 10:25:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5VWQU-YZEX1-V87D6-GVME4-PEYZ2-Y1SP5

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.