

HSN Invest Holding ApS
c/o Henrik Zetterberg-Nielsen, Johan Langes Vej 7, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 31265592

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14. april 2026

Henrik Zetterberg-Nielsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for HSN Invest Holding ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14. april 2026

Direktion

Henrik Zetterberg-Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i HSN Invest Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HSN Invest Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Risskov, den 14. april 2026

RevisorHuset godkendte revisorer a/s
CVR nr.: 26593093

Gert Andersen
Registreret revisor
mne15942

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: HSN Invest Holding ApS
c/o Henrik Zetterberg-Nielsen, Johan Langes Vej 7, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31265592

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Henrik Zetterberg-Nielsen

Revisor: RevisorHuset godkendte revisorer a/s
Ravnsøvej 52
8240 Risskov
CVR nr.: 26593093

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i aktier og andre værdipapirer.

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste	73.164	59.625
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-10.000	-10.000
Andre driftsomkostninger	<u>-46.930</u>	<u>-38.843</u>
Resultat før finansielle poster	16.234	10.782
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	238
Andre finansielle indtægter	188.229	147.256
Andre finansielle omkostninger	<u>-63.844</u>	<u>-70.118</u>
Årets resultat	<u>140.619</u>	<u>88.158</u>
Foreslået udbytte	72.500	0
Overført resultat	<u>68.119</u>	<u>88.158</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>140.619</u>	<u>88.158</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
 AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Investeringsjendomme	<u>1.469.917</u>	<u>1.479.917</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>1.469.917</u>	<u>1.479.917</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
 Anlægsaktiver	 <u>1.469.917</u>	 <u>1.479.917</u>
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>16.047</u>	<u>16.047</u>
Varebeholdninger	<u>16.047</u>	<u>16.047</u>
Selskabsskat	<u>10.600</u>	<u>9.846</u>
Tilgodehavender	<u>10.600</u>	<u>9.846</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.314.829</u>	<u>1.157.368</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>1.314.829</u>	<u>1.157.368</u>
 Omsætningsaktiver	 <u>1.341.476</u>	 <u>1.183.261</u>
 Aktiver	 <u>2.811.393</u>	 <u>2.663.178</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital	175.000	175.000
Overført resultat	1.044.813	976.694
Foreslået udbytte	72.500	0
Egenkapital	<u>1.292.313</u>	<u>1.151.694</u>
Prioritetsgæld	855.071	883.066
Gæld til kreditinstitutter	<u>426.138</u>	<u>449.869</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.281.209</u>	<u>1.332.935</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	51.900	50.050
Gæld til kreditinstitutter	99.565	114.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.125	11.125
Selskabsskat	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1	3.012
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>75.280</u>	<u>1</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>237.871</u>	<u>178.549</u>
Passiver	<u>2.811.393</u>	<u>2.663.178</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

			2025 DKK	2024 DKK	
1	Antal personer beskæftiget				
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit		<u>0</u>	<u>0</u>	
	Antal personer beskæftiget		<u>0</u>	<u>0</u>	
		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2	Langfristede gældsforpligtigelser				
	Prioritetsgæld	911.816	884.271	29.200	772.600
	Gæld til kreditinstitutter	<u>471.169</u>	<u>448.838</u>	<u>22.700</u>	<u>315.000</u>
	Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.382.985</u>	<u>1.333.109</u>	<u>51.900</u>	<u>1.087.600</u>
3	Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
	Værdi ultimo indregnet i balancen				
	Andre værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver			<u>141</u>	<u>180</u>
	Værdi ultimo indregnet i balancen			<u>141</u>	<u>180</u>
	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
	Andre værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver			<u>39</u>	<u>202</u>
	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen			<u>39</u>	<u>202</u>
4	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
	Ingen.				

NOTER

2025	2024
DKK	DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 884 TDKK er der givet pant i lejlighed, der er indregnet til 1.470 TDKK.

I forbindelse med investering i K/S projekt er der en resthæftelse på 185 TDKK.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendom	50 år	1.000.000

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til salgsværdi på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af noterede priser på et aktivt marked (niveau 1 i dagsværdihierarkiet).

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anparter er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Kapitalandel i K/S projekt indregnes til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.