



## HP Projekt & Udvikling ApS

Frode Jakobsens Plads 4, 5.  
2720 Vanløse  
CVR-nr. 21381934

## Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.01.2025

---

**Flemming Holberg fenger**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.06.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HP Projekt & Udvikling ApS  
Frode Jakobsens Plads 4, 5.  
2720 Vanløse

CVR-nr.: 21381934  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## Direktion

Flemming Holberg Fenger, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for HP Projekt & Udvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 31.01.2025

**Direktion**

**Flemming Holberg Fenger**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HP Projekt & Udvikling ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HP Projekt & Udvikling ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 31.01.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Søren Lykke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32785

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at være investerings- og holdingselskab for virksomheder, hvis formål er investering i fast ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.787.787</b>	<b>3.540.353</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.240.000)	(971.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.547.787</b>	<b>2.569.353</b>
Andre finansielle indtægter	1	121.888	138.089
Andre finansielle omkostninger	2	(409.933)	(454.201)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.259.742</b>	<b>2.253.241</b>
Skat af årets resultat	3	(497.202)	(495.703)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.762.540</b>	<b>1.757.538</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.762.540	1.757.538
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.762.540</b>	<b>1.757.538</b>

# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		52.189.000	53.429.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>52.189.000</b>	<b>53.429.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.189.000</b>	<b>53.429.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.134.096	5.659.473
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.134.096</b>	<b>5.659.473</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>368.950</b>	<b>32.807</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.503.046</b>	<b>5.692.280</b>
<b>Aktiver</b>		<b>59.692.046</b>	<b>59.121.280</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		714.000	714.000
Overført overskud eller underskud		29.878.044	28.115.504
<b>Egenkapital</b>		<b>30.592.044</b>	<b>28.829.504</b>
Udskudt skat		7.651.000	7.735.942
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.651.000</b>	<b>7.735.942</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.706.544	17.428.591
Deposita		599.813	599.813
Skyldige sambeskatningsbidrag		582.144	498.674
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>16.888.501</b>	<b>18.527.078</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.732.521	1.697.592
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.231	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.605	31.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.624.273	1.592.840
Skyldige sambeskatningsbidrag		498.674	0
Anden gæld		507.197	707.324
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.560.501</b>	<b>4.028.756</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.449.002</b>	<b>22.555.834</b>
<b>Passiver</b>		<b>59.692.046</b>	<b>59.121.280</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	714.000	28.115.504	28.829.504
Årets resultat	0	1.762.540	1.762.540
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>714.000</b>	<b>29.878.044</b>	<b>30.592.044</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	121.888	138.089
	<b>121.888</b>	<b>138.089</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	31.433	38.850
Renteomkostninger i øvrigt	347.071	424.315
Øvrige finansielle omkostninger	31.429	(8.964)
	<b>409.933</b>	<b>454.201</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	582.144	498.674
Ændring af udskudt skat	(84.942)	(2.971)
	<b>497.202</b>	<b>495.703</b>

#### 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	36.696.703
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.696.703</b>
Dagsværdireguleringer primo	16.732.297
Årets dagsværdireguleringer	(1.240.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>15.492.297</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>52.189.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene består af to ejendomme beliggende i Nakskov og Nykøbing Falster samt et tankanlæg beliggende i Køge. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendom i Nakskov udgør 6,45% pr. 30.06.2024 mod 6,15% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,4 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,8 mio. kr. Den forventede leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 1.778 kr. Der har i året ikke været tomgang.

Størrelsen på ejendommen er 1.311 m<sup>2</sup>. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2033.

Afkastkravet for selskabets ejendom i Nykøbing Falster udgør 7,00% pr. 30.06.2024 mod 6,80% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,2 mio. kr. Den forventede leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 1.206 kr. Der har i året ikke været tomgang.

Størrelsen på ejendommen er 975 m<sup>2</sup>. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2032.

Afkastkravet for selskabets tankanlæg i Køge udgør 8,30% pr. 30.06.2024 mod 8,00% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,2 mio. kr. Den forventede leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 307 kr. Der har i året ikke været tomgang.

Størrelsen på tankanlægget er 1.200 m<sup>2</sup>. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2035.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	15.706.544	8.917.117
Deposita	599.813	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	582.144	0
	<b>16.888.501</b>	<b>8.917.117</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Flemming Holberg Fenger Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyst realkreditpantebrev på 26.400 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.243 t.kr. i ejendommen.

Selskabet har udstedt et skadesløsbrev på 50.000 t.kr. med pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 53.429 t.kr. pr. 30.06.2024.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som periodiseres over den periode, som disse vedrører.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.