

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.  
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk  
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

**House Invest ApS**  
c/o Brian Hagge, Havlundsvej 7  
8250 Egå

**CVR-nr: 27 52 82 44**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2024**

**(19. regnskabsår)**

Penneo dokumentnøgle: Y1BUM-W45UV-SCHG8-Q1334-IBMFV-HEVXE

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. januar 2025

\_\_\_\_\_  
Dirigent, Brian Hagge



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for House Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 16. januar 2025

**Direktion**

Brian Hagge

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i House Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for House Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 16. januar 2025

**REVISORHUSET**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093

Jacob Wetke Kronborg  
Registreret revisor  
mne35793

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

House Invest ApS  
c/o Brian Hagge, Havlundsvej 7  
8250 Egå

E-mail: house-Invest@outlook.dk

CVR-nr.: 27 52 82 44

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Brian Hagge

**Revisor**

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s  
Ravnøvej 52  
8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ombygning, udlejning samt køb og salg af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>314.161</b>	<b>630.305</b>
1 Personaleomkostninger	-417.406	-407.295
Andre driftsomkostninger	0	-43.125
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-103.245</b>	<b>179.885</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.152.523	-105.859
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.049.278</b>	<b>74.026</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	12.417	183.160
Andre finansielle indtægter	5.691	2.154
Andre finansielle omkostninger	-307.067	-261.296
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>760.319</b>	<b>-1.956</b>
Skat af årets resultat	-167.318	-18.413
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>593.001</b>	<b>-20.369</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	95.000	122.000
Overført resultat	498.001	-142.369
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>593.001</b>	<b>-20.369</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
 AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger	13.610.000	12.179.450
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.610.000</b>	<b>12.179.450</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>13.610.000</b>	<b>12.179.450</b>
Andre tilgodehavender	84	16.534
<b>Tilgodehavender</b>	<b>84</b>	<b>16.534</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	806.765	283.920
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>806.765</b>	<b>283.920</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>612.789</b>	<b>377.745</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.419.638</b>	<b>678.199</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>15.029.638</b>	<b>12.857.649</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
 PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.678.220	6.180.219
Forslag til udbytte for regnskabsåret	95.000	122.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.898.220</b>	<b>6.427.219</b>
Hensættelse til udskudt skat	624.124	456.806
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>624.124</b>	<b>456.806</b>
Prioritetsgæld	3.567.866	3.574.158
Deposita	187.700	146.300
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.755.566</b>	<b>3.720.458</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	33.445	19.245
Anden gæld	18.283	33.921
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.700.000	2.200.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.751.728</b>	<b>2.253.166</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>7.507.294</b>	<b>5.973.624</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>15.029.638</b>	<b>12.857.649</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2024	2023
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	408.770	400.109
Andre omkostninger til social sikring	8.636	7.186
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>417.406</b>	<b>407.295</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Restgæld efter 5
	Gæld i alt ultimo	år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	3.567.866	3.517.866
Deposita	187.700	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>3.755.566</b>	<b>3.517.866</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 0.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld på t.kr. 3.568, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 13.610.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for House Invest ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejen-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

dommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# 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.”

## Brian Hagge

Direktionsmedlem

Serienummer: 9ee09c86-acce-44ae-8134-760f6850a2f6

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-01-16 09:02:17 UTC



## Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: d30d83d6-5a46-487d-a48b-c01c36b44358

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-01-16 09:12:29 UTC



## Brian Hagge

Dirigent

Serienummer: 9ee09c86-acce-44ae-8134-760f6850a2f6

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-01-16 09:20:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: YJBUM-W45UV-SCHG8-QJ334-IBMfV-HEVXE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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