

# HBM Invest ApS

Krügersvej 120, 7000 Fredericia

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 27 41 70 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 04/03/2026

**Hardy Mogensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for HBM Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 4. marts 2026

**Direktion**

**Hardy Birkelund Mogensen**  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i HBM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HBM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 vedrørende 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.

Esbjerg, den 4. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Henning Tønder Olesen**

statsautoriseret revisor

mne27864

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

HBM Invest ApS  
Krügersvej 120  
7000 Fredericia  
CVR-nr: 27 41 70 35  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 26. oktober 2003  
Regnskabsår: 22. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Fredericia

**Direktion**

Hardy Birkelund Mogensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>218.900</b>	<b>275.521</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.772.000	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>1.990.900</b>	<b>275.521</b>
Personaleomkostninger	2	-178.532	-230.122
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-111.672	-111.672
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.700.696</b>	<b>-66.273</b>
Finansielle indtægter		665	1.250
Finansielle omkostninger		-27.956	-29.892
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.673.405</b>	<b>-94.915</b>
Skat af årets resultat	3	-368.309	20.501
<b>Årets resultat</b>		<b>1.305.096</b>	<b>-74.414</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	158.800	135.000
Overført resultat	1.146.296	-209.414
	<b>1.305.096</b>	<b>-74.414</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme	4	6.100.000	4.328.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	74.450	186.122
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.174.450</b>	<b>4.514.122</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.174.450</b>	<b>4.514.122</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		155.553	138.688
Andre tilgodehavender		95	0
Selskabsskat		0	11.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>155.648</b>	<b>149.688</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>333.618</b>	<b>594.133</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>489.266</b>	<b>743.821</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.663.716</b>	<b>5.257.943</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.589.982	3.443.686
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.800	135.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.873.782</b>	<b>3.703.686</b>
Hensættelse til udskudt skat		794.557	426.248
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>794.557</b>	<b>426.248</b>
Gæld til realkreditinstitutter		482.313	559.126
Kreditinstitutter		163.535	220.093
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>645.848</b>	<b>779.219</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	76.813	74.856
Kreditinstitutter	6	78.660	63.022
Modtagne forudbetalinger fra kunder		113.448	110.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		750	0
Anden gæld		79.858	99.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>349.529</b>	<b>348.790</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>995.377</b>	<b>1.128.009</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.663.716</b>	<b>5.257.943</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	3.443.686	135.000	3.703.686
Betalt ordinært udbytte	0	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	0	1.146.296	158.800	1.305.096
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>4.589.982</b>	<b>158.800</b>	<b>4.873.782</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af konsulentvirksomhed samt investering i aktier, ejendomme og virksomhed beslægtet hermed.

### 2. Personaleomkostninger

(DKK)	2025	2024
Lønninger	173.916	225.564
Andre omkostninger til social sikring	2.376	2.376
Andre personaleomkostninger	2.240	2.182
	<b>178.532</b>	<b>230.122</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 3. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets udskudte skat	368.309	-20.501
	<b>368.309</b>	<b>-20.501</b>

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	4.363.365
Kostpris 31. december	<b>4.363.365</b>
Værdireguleringer 1. januar	-35.365
Årets værdireguleringer	1.772.000
Værdireguleringer 31. december	<b>1.736.635</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.100.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	6.100.000	4.328.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.772.000	0
Budgetperiode	1 år	1 år
Stigning i markedsleje	2,3 %	1%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %	0 %
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	9,7 %	10 %
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,2 %	2,3 %
Afkastkrav	6,4%	8,6 %

### 5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	558.362
Kostpris 31. december	558.362
Ned- og afskrivninger 1. januar	372.240
Årets afskrivninger	111.672
Ned- og afskrivninger 31. december	483.912
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>74.450</b>
Afskrives over	5 år

## Noter til årsregnskabet

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	155.361	240.087
Mellem 1 og 5 år	326.952	319.039
Langfristet del	482.313	559.126
Inden for 1 år	76.813	74.856
	<b>559.126</b>	<b>633.982</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	163.535	220.093
Langfristet del	163.535	220.093
Inden for 1 år	56.385	55.456
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	22.275	7.566
	<b>242.195</b>	<b>283.115</b>

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.100.000	4.328.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på i alt DKK 2,0 mio. med sikkerhed i ejendommen til en regnskabsmæssig værdi på	6.100.000	4.328.000
Ejendomsforbehold i bil til en regnskabsmæssig værdi på	74.450	186.122

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HBM Invest ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

##### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

###### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

###### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.