

# Hosbjerg Invest ApS

c/o Carsten Hosbjerg, Danmarksgade 3, 7000 Fredericia  
CVR-nr. 10 07 43 55

## Årsrapport 2024/25

1. februar - 31. januar

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 8. juli 2025

---

Carsten Hosbjerg  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langlandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is displayed in white on a red triangular background. The letters 'BDO' are in a bold, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters.

# Indholdsfortegnelse

## [Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

## Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

## [Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 6

## Årsregnskab 1. februar 2024 - 31. januar 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8

[Egenkapitalopgørelse](#) 9

[Noter](#) 10-11

[Anvendt regnskabspraksis](#) 12-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Hosbjerg Invest ApS  
c/o Carsten Hosbjerg  
Danmarksgade 3  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 10 07 43 55  
Stiftet: 4. september 2001  
Kommune: Fredericia  
Regnskabsår: 1. februar 2024 - 31. januar 2025

**Direktion** Carsten Hosbjerg

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
5500 Middelfart

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025 for Hosbjerg Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 8. juli 2025

Direktion:

---

Carsten Hosbjerg

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Hosbjerg Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hosbjerg Invest ApS for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Middelfart, den 8. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme der indregnes og måles til dagsværdi. I denne forbindelse vil der altid være knyttet en vis usikkerhed til værdiansættelsen.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi er retvisende.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændret lovgivning er regnskabspraksis i år ændret fra ejendommens indregning til dagsværdi efter § 41 til § 38 ligesom der er tilføjet yderligere notekrav

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>249.454</b>	<b>134.394</b>
Af- og nedskrivninger		0	-54.345
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-170.303	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>79.151</b>	<b>80.049</b>
Andre finansielle indtægter		0	141.810
Andre finansielle omkostninger		-212.385	-147.499
<b>Resultat før skat</b>		<b>-133.234</b>	<b>74.360</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-133.234</b>	<b>74.360</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-133.234	74.360
<b>I alt</b>		<b>-133.234</b>	<b>74.360</b>

## Balance 31. januar

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		4.900.000	5.021.302
Materielle anlægsaktiver	1	4.900.000	5.021.302
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.900.000</b>	<b>5.021.302</b>
Likvider		43.339	162.856
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>43.339</b>	<b>162.856</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.943.339</b>	<b>5.184.158</b>

### Passiver

Anpartskapital		150.000	150.000
Reserve for opskrivninger		0	482.052
Overført overskud		58.927	-289.891
<b>Egenkapital</b>		<b>208.927</b>	<b>342.161</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.337.811	3.367.591
Langfristede gældsforpligtelser	2	3.337.811	3.367.591
Obligationslån		30.961	30.577
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.268.939	1.352.593
Anden gæld		96.701	61.600
Periodeafgrænsningsposter		0	29.636
Kortfristede gældsforpligtelser		1.396.601	1.474.406
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.734.412</b>	<b>4.841.997</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.943.339</b>	<b>5.184.158</b>

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. januar 2024	150.000	482.052	-289.891	342.161
Praksisændring		-482.052	482.052	0
<b>Korrigeret egenkapital 1. februar 2024</b>	<b>150.000</b>	<b>0</b>	<b>192.161</b>	<b>342.161</b>
Forslag til resultatdisponering			-133.234	-133.234
<b>Egenkapital 31. januar 2025</b>	<b>150.000</b>	<b>0</b>	<b>58.927</b>	<b>208.927</b>

# Noter

## 1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. februar 2024	5.080.890
Tilgang	49.001
<b>Kostpris 31. januar 2025</b>	<b>5.129.891</b>
Opskrivninger 1. februar 2024	650.000
Praksisændring	-650.000
<b>Opskrivninger 31. januar 2025</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. februar 2024	709.588
Praksisændring	-709.588
<b>Af- og nedskrivninger 31. januar 2025</b>	<b>0</b>
Praksisændring	-59.588
Årets værdireguleringer	-170.303
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. januar 2025</b>	<b>-229.891</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2025</b>	<b>4.900.000</b>

Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom med 3 boligmål centralt beliggende i Fredericia, som blev anskaffet i 2006. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fortsat afkastningskrav.

Ved markedsværdi vurdering pr. 31 januar 2025 er afkastkravet opgjort til 5%.

Afkastkravet på 5% er anvendt i beregningen under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Selskabet ejer lejligheder til beboelse med en primær beliggenhed i Fredericia.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/1 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/1 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.368.772	30.961	3.203.136	3.398.168
	<b>3.368.772</b>	<b>30.961</b>	<b>3.203.136</b>	<b>3.398.168</b>

## 3 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr 31.01.2025

# Noter

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.400 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2025 udgør t.kr. 4.900.

## 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosbjerg Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Ændring i regnskabsmæssig behandling af investeringsejendomme fra dagsværdi med værdiregulering direkte på egenkapitalen som bunden reserve for opskrivninger i henhold til ÅRL § 41 til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen i henhold til ÅRL § 38, som følge af lovændring.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- I 2024 er der indregnet 170 t.kr. som følge den nye praksis for dagsværdiregulering, dette påvirker årets resultat negativt. Årets resultat før skat og efter skat er 133.234 kr. Der bliver ikke afskrevet på ejendommen.
- Egenkapitalen pr. 1. februar 2024 er uændret, dog er reserve for opskrivninger formindsket med 482 tkr. modsvarende er overført resultat forøget med 482 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.