

# H. G. Development ApS

Ørstedesvej 42, 6760 Ribe  
CVR-nr. 27 38 60 75

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 27. oktober 2025

---

Gregers Frøsig Bruun

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, 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** H. G. Development ApS  
Ørstedsvvej 42  
6760 Ribe

CVR-nr.: 27 38 60 75  
Stiftet: 10. oktober 2003  
Kommune: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Gregers Frøsig Bruun

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for H. G. Development 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 27. oktober 2025

Direktion:

---

Gregers Frøsig Bruun

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i H. G. Development ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. G. Development ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabsloven.

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

Esbjerg, den 27. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Mikael Grosbøl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og salg af ejendomme.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>303.421</b>	<b>307.435</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-400.000	300.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96.579</b>	<b>607.435</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-151.310	-180.339
<b>Resultat før skat</b>		<b>-247.889</b>	<b>427.096</b>
Skat af årets resultat	2	58.354	-98.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-189.535</b>	<b>329.096</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-189.535	329.096
<b>I alt</b>		<b>-189.535</b>	<b>329.096</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		4.800.000	5.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>4.800.000</b>	<b>5.200.000</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender		11.820	11.820
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>11.820</b>	<b>11.820</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.811.820</b>	<b>5.211.820</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.275	22.275
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	14.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.275</b>	<b>36.275</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.275</b>	<b>36.275</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.834.095</b>	<b>5.248.095</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.257.364	1.446.899
<b>Egenkapital</b>		<b>1.382.364</b>	<b>1.571.899</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		188.000	291.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>188.000</b>	<b>291.000</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.361.145	2.475.187
Deposita		79.500	79.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.440.645</b>	<b>2.554.687</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		104.358	92.712
Gæld til pengeinstitutter		366.218	420.094
Modtagne forudbetalinger fra kunder		98.250	96.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		94.096	67.615
Selskabsskat		44.646	37.100
Anden gæld		115.518	116.738
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>823.086</b>	<b>830.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.263.731</b>	<b>3.385.196</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>4.834.095</b>	<b>5.248.095</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Medarbejderforhold	8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	1.446.899	1.571.899
Forslag til resultatdisponering		-189.535	-189.535
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>1.257.364</b>	<b>1.382.364</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.381	2.615
Finansielle omkostninger i øvrigt	147.929	177.724
	<b>151.310</b>	<b>180.339</b>

### 2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	44.646	0
Regulering af udskudt skat	-103.000	98.000
	<b>-58.354</b>	<b>98.000</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendør
Kostpris 1. juli 2024	4.234.101
Kostpris 30. juni 2025	<b>4.234.101</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024	965.899
Årets værdireguleringer	-400.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025	<b>565.899</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>4.800.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2025	4.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-400.000

Selskabet ejer to blandede benyttede ejendomme (beboelse og retail) i Ribe på henholdsvis 201 m<sup>2</sup> og 208 m<sup>2</sup>. Investeringen er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er indregnet med et normaliseret driftsafkast på 316 t.kr.

Ejendommene er 100% udlejet pr. statusdagen.  
Afkastkravet udgør 6,8% pr 30.06.2025.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med ca. 170 t.kr.

## Noter

### 4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2024	11.820
Kostpris 30. juni 2025	11.820
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>11.820</b>

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.465.503	104.358	1.935.503	2.567.899
Deposita	79.500	0	79.500	79.500
	<b>2.545.003</b>	<b>104.358</b>	<b>2.015.003</b>	<b>2.647.399</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GFB Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld samt prioritetsgæld, er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 4.800 t.kr. pr. 30.06.2025.

### 8 | Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H. G. Development 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.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.