

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20  
www.grantthornton.dk

# **K/S H-ÅEN**

**C/O Kontoret, Lille Torv 6, 2., 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 25 07 44 16**

## **Årsrapport**

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

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

---

**Ole Bjørvig Pedersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S H-ÅEN.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. maj 2025

### **Bestyrelse**

Ole Bjørvig Pedersen

PBH 26.981 ApS  
Komplementar

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kommanditisten i K/S H-ÅEN**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S H-ÅEN for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorer 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 revisoreres 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på årsregskabets note 1, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendommen. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **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 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.

Aarhus, den 27. maj 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor  
mne24773

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S H-ÅEN C/O Kontoret Lille Torv 6, 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 25 07 44 16 Stiftet: 15. november 1999 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 25. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Ole Bjørvig Pedersen
<b>Komplementar</b>	PBH 26.981 ApS
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af fast ejendom/resturant.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 40.101.756.

Kommanditselskabets ejendommen er beliggende ved åen i Aarhus C.

Ejendommen er attraktiv og er totalrenoveret og delvis nybygget i år 2000. Ejendommen har været udlejet til hotel og restauration, men er under renovering p.t. på restaurantdelen mv.

Selskabets aktiviteter i 2024 er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom, der p.t. ikke er udlejet pga. renovering. Ejendommen er på denne baggrund målt til et forventet budgetteret investeringsafkast på ca. 5,50%.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-384.178</b>	<b>1.466.362</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.272.639	4.445.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>888.461</b>	<b>5.911.362</b>
Finansielle indtægter	363.963	399.452
Finansielle omkostninger	-1.073.921	-934.782
<b>Årets resultat</b>	<b>178.503</b>	<b>5.376.032</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	178.503	5.376.032
<b>Disponeret i alt</b>	<b>178.503</b>	<b>5.376.032</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	51.100.000	48.895.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	51.100.000	48.895.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.100.000</b>	<b>48.895.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	10.640.674	12.886.671
	Periodeafgrænsningsposter	27.800	0
	Tilgodehavender i alt	10.668.474	12.886.671
	Likvide beholdninger	66.507	123.975
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.734.981</b>	<b>13.010.646</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>61.834.981</b>	<b>61.905.646</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	16.000.000	16.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-11.000.000	-11.000.000
Overført resultat	35.101.756	34.923.253
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>40.101.756</u></b>	<b><u>39.923.253</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Kreditinstitutter	20.237.237	20.333.315
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.237.237</u>	<u>20.333.315</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	149.310	143.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	106.304
Anden gæld	1.316.678	1.399.167
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.495.988</u>	<u>1.649.078</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.733.225</u></b>	<b><u>21.982.393</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>61.834.981</u></b>	<b><u>61.905.646</u></b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Ikke indbetalt virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	16.000.000	-11.000.000	34.923.253	39.923.253
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	178.503	178.503
	<b>16.000.000</b>	<b>-11.000.000</b>	<b>35.101.756</b>	<b>40.101.756</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom, der er målt til et forventet investeringsafkast på ca. 5,50%. I det beregnede driftsoverskud indgår skønnet indtægt/driftsoverskud på ledige lokaler, hvilket medfører en større usikkerhed end normalt.

	2024 kr.	2023 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	25.302.877	25.302.877
Tilgang i årets løb	932.360	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>26.235.237</b>	<b>25.302.877</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	23.592.124	19.147.123
Årets værdireguleringer	1.272.639	4.445.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>24.864.763</b>	<b>23.592.123</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>51.100.000</b>	<b>48.895.000</b>

Virksomhedens investeringsejendom består af en ejendom på i alt 1.067 m<sup>2</sup> beliggende ved åen i Aarhus C.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som komplementarselskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 51.100 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 4.960 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra 40.101 t.kr. til 36.232 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.113 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra 40.101 t.kr. til 44.870 t.kr.

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>4. Kreditinstitutter</b>		
Kreditinstitutter i alt	20.386.547	20.476.922
Heraf forfalder inden for 1 år	-149.310	-143.607
	<u>20.237.237</u>	<u>20.333.315</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>19.010.315</u>	<u>19.571.700</u>
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>51.100.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>1.272.639</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret skadeløshedsbrev nominel kr. 15.000.000 og ejerpantebrev nominel kr. 11.300.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 51.100.000.

Kommanditselskabet har en momsreguleringsforpligtelse tkr. 36.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S H-ÅEN er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostningerne til administrationen mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsaftaler og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele og amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder 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.”

## Ole Bjørvig Pedersen

### Komplementar

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-05-28 06:37:33 UTC



## Ole Bjørvig Pedersen

### Bestyrelse

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-05-28 06:37:33 UTC



## Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

### Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:

34209936

### Revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-05-28 09:39:22 UTC



## Ole Bjørvig Pedersen

### Dirigent

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-05-28 09:47:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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.