

*HP Invest Århus ApS  
c/o Morten Astrup Christensen Elmehøjvej 55  
8270 Højbjerg*

*CVR-nr: 25 97 45 81*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2021*

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. maj 2022

Dirigent  
Morten Astrup Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for HP Invest Århus ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 30. maj 2022

### Direktion

Anders Astrup Christensen

Jonas Grosen Vognsen

Morten Astrup Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i HP Invest Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HP Invest Århus ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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.

Brædstrup, den 30. maj 2022

LIDEGAARD revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27096174

Ole Madsen  
Registreret revisor  
mne11194

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

HP Invest Århus ApS  
c/o Morten Astrup Christensen Elmehøjvej 55  
8270 Højbjerg

E-mail: astrup@gmail.com  
CVR-nr.: 25 97 45 81  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Anders Astrup Christensen  
Jonas Grosen Vognsen  
Morten Astrup Christensen

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Jægergårdsgade 101B  
8000 Aarhus C

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for HP Invest Århus ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, 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.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Skat af årets resultat

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### 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.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

#### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>164.957</b>	<b>222.269</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>164.957</b>	<b>222.269</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	85.210	77.178
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>250.167</b>	<b>299.447</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-71.496	-61.306
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>178.671</b>	<b>238.141</b>
Skat af årets resultat.....	-39.765	-52.453
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>138.906</b>	<b>185.688</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	0
Overført resultat.....	38.906	185.688
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>138.906</b>	<b>185.688</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	2021	2020
Grunde og bygninger.....	4.901.000	4.811.295
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4.901.000</b>	<b>4.811.295</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>4.901.000</b>	<b>4.811.295</b>
Likvide beholdninger .....	1.021.412	897.001
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.021.412</b>	<b>897.001</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>5.922.412</b>	<b>5.708.296</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

	2021	2020
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.750.426	1.711.520
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	100.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.975.426</b>	<b>1.836.520</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	350.283	330.232
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>350.283</b>	<b>330.232</b>
Prioritetsgæld .....	2.266.000	2.266.000
Deposita .....	110.000	92.000
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.376.000</b>	<b>2.358.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	8.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	14.000	13.625
Selskabsskat .....	11.714	32.430
Anden gæld .....	4.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.182.989	1.137.489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.220.703</b>	<b>1.183.544</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>3.596.703</b>	<b>3.541.544</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.922.412</b>	<b>5.708.296</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo.....	1.711.520	1.525.832
Årets resultat .....	138.906	185.688
Foreslået udbytte .....	-100.000	0
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>1.750.426</b>	<b>1.711.520</b>
Foreslået udbytte .....	100.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b> .....	<b>100.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.975.426</b>	<b>1.836.520</b>

## NOTER

		2021	2020
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
			Restgæld efter 5
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	2.266.000	2.266.000	2.266.000
Deposita .....	92.000	110.000	0
	<u>2.358.000</u>	<u>2.376.000</u>	<u>2.266.000</u>
	<u>2.358.000</u>	<u>2.376.000</u>	<u>2.266.000</u>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser udover det sædvanlige.			
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:			
		<b>Nominelt beløb af <u>pant</u></b>	<b>Bogført værdi af pantsatte <u>aktiver</u></b>
Realkreditpantebrev i ejendom for kr.		2.230.000	4.901.000

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Astrup Christensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-416605008215  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 08:31:12  
Underskrevet med NemID

## Jonas Grosen Vognsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-203662264357  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 08:23:34  
Underskrevet med NemID

## Anders Astrup Christensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-564004363285  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 09:02:20  
Underskrevet med NemID

## Ole Madsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1080039475379  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 10:21:05  
Underskrevet med NemID

## Morten Astrup Christensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-416605008215  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 10:25:05  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 19bd31UwzuX247736333