

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.  
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk  
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

**House Invest ApS**  
**Skæring Hedevej 175B**  
**8250 Egå**

**CVR-nr: 27 52 82 44**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

**(18. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. februar 2024

---

Dirigent, Brian Hagge



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for House Invest ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 27. februar 2024

**Direktion**

Brian Hagge

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i House Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for House Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 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 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.

Risskov, den 27. februar 2024

**REVISORHUSET**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093

Jacob Wetke Kronborg  
Registreret revisor  
mne35793

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

House Invest ApS  
Skæring Hedevej 175B  
8250 Egå

E-mail: house-Invest@outlook.dk

CVR-nr.: 27 52 82 44

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Brian Hagge

**Revisor**

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s  
Ravnøvej 52  
8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ombygning, udlejning samt køb og salg af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>630.305</b>	<b>289.645</b>
1 Personaleomkostninger	-407.295	-376.504
Andre driftsomkostninger	-43.125	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>179.885</b>	<b>-86.859</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-105.859	-897.985
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>74.026</b>	<b>-984.844</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	183.160	252.079
Andre finansielle indtægter	2.154	0
Andre finansielle omkostninger	-261.296	-263.580
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-1.956</b>	<b>-996.345</b>
Skat af årets resultat	-18.413	217.838
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-20.369</b>	<b>-778.507</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overført resultat	-142.369	-896.307
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-20.369</b>	<b>-778.507</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	12.179.450	9.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.179.450</b>	<b>9.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.179.450</b>	<b>9.700.000</b>
Selskabsskat	0	44.000
Andre tilgodehavender	16.534	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>16.534</b>	<b>44.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	283.920	2.942.842
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>283.920</b>	<b>2.942.842</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>377.745</b>	<b>2.319.959</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>678.199</b>	<b>5.306.802</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>12.857.649</b>	<b>15.006.801</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.180.219	6.322.589
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.427.219</b>	<b>6.565.389</b>
Hensættelse til udskudt skat	456.806	438.217
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>456.806</b>	<b>438.217</b>
Prioritetsgæld	3.574.158	3.590.001
Deposita	146.300	128.640
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.720.458</b>	<b>3.718.641</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.245	0
Anden gæld	33.921	14.688
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.200.000	4.269.866
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.253.166</b>	<b>4.284.554</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.973.624</b>	<b>8.003.195</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>12.857.649</b>	<b>15.006.801</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	400.109	370.708
Andre omkostninger til social sikring	7.186	5.796
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>407.295</b>	<b>376.504</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Restgæld efter 5
	Gæld i alt ultimo	år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	3.574.158	3.524.158
Deposita	146.300	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>3.720.458</b>	<b>3.524.158</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 0.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld på t.kr. 3.574, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 12.179.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for House Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

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

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

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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.

### **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.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører 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.”

## Brian Hagge

Direktionsmedlem

Serienummer: 9ee09c86-acce-44ae-8134-760f6850a2f6

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-28 18:49:39 UTC



## Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: d30d83d6-5a46-487d-a48b-c01c36b44358

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-02-29 06:54:00 UTC



## Brian Hagge

Dirigent

Serienummer: 9ee09c86-acce-44ae-8134-760f6850a2f6

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-29 06:59:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZCW3M-5JEUJ-MA7YG-SDWHZ-Z2T64-JF4OL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**