

## **Hilfling Ejendoms Invest ApS**

**Saltum Strandvej 63  
9493 Saltum**

**CVR-nr. 43 33 91 33**

**Årsrapport for 2023  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. juni 2024

---

Bo Hilfling Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hilfling Ejendoms 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Saltum, den 27. juni 2024

### **Direktion**

Bo Hilfling Larsen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Hilfling Ejendoms Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Hilfling Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 27. juni 2024

Abrahamsen Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 41 10 94 83

Jesper Abrahamsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47263

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 59.279, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.181.238.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>186.172</b>	<b>400.714</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>186.172</b>	<b>300.714</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-14.364</u>	<u>-14.364</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>171.808</b>	<b>286.350</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-310.387</u>	<u>-396.960</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-138.579</b>	<b>-110.610</b>
Finansielle indtægter	2	85.337	594
Finansielle omkostninger		<u>-117.078</u>	<u>-59.134</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-170.320</b>	<b>-169.150</b>
Skat af årets resultat		<u>111.041</u>	<u>25.157</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-59.279</u></b>	<b><u>-143.993</u></b>
Overført resultat		<u>-59.279</u>	<u>-143.993</u>
		<b><u>-59.279</u></b>	<b><u>-143.993</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		43.092	57.456
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<u>43.092</u>	<u>57.456</u>
Investeringsjendomme		4.853.513	6.922.727
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>4.853.513</u>	<u>6.922.727</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	20.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>20.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.916.605</u>	<u>6.980.183</u>
Andre tilgodehavender		0	41.282
Udskudt skatteaktiv		290.230	14.739
Periodeafgrænsningsposter		46.196	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>336.426</u>	<u>56.021</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>965.200</u>	<u>400.585</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.301.626</u>	<u>456.606</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>6.218.231</u>	<u>7.436.789</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>2.141.238</u>	<u>2.200.517</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.181.238</u></b>	<b><u>2.240.517</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.286.330	4.132.852
Deposita		<u>106.200</u>	<u>148.800</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>3.392.530</u></b>	<b><u>4.281.652</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	116.108	230.623
Kreditinstitutter		13.367	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.150	265.702
Gæld til tilknyttede virksomheder		117.702	84.141
Gæld til associerede virksomheder		212.686	280.892
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>164.450</u>	<u>53.262</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>644.463</u></b>	<b><u>914.620</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.036.993</u></b>	<b><u>5.196.272</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.218.231</u></b>	<b><u>7.436.789</u></b>



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	2.200.517	2.240.517
Årets resultat	0	-59.279	-59.279
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>2.141.238</u></b>	<b><u>2.181.238</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>0</u>	<u>100.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	235
Andre finansielle indtægter	5.436	359
Kursreguleringer	<u>79.901</u>	<u>0</u>
	<b><u>85.337</u></b>	<b><u>594</u></b>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>71.820</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>71.820</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		14.364
Årets afskrivninger		<u>14.364</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>28.728</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>43.092</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	7.319.687
Tilgang i årets løb	1.600.573
Afgang i årets løb	<u>-3.779.880</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>5.140.380</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-396.960
Årets værdireguleringer	-310.387
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>420.480</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-286.867</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>4.853.513</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er 7 boligejendomme beliggende i og omkring Brønderslev på i alt 787 m<sup>2</sup>.

Investeringssejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet pr. 31.12.2023.

Afkastkravet udgør mellem 7,5% og 10% pr. 31.12.2023.

Den årlige budgetterede normale leje udgør mellem 411 og 873 kr. pr. m<sup>2</sup>.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 2% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 5% og 25% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 75 kr. pr. m<sup>2</sup>.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5 % - 10,0 %. Det kan opgøres til 7,73 %.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

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

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,23	7,73	8,23
Dagsværdi	5.187.787	4.853.513	4.557.436
Ændring i dagsværdi	334.274	0	-296.077

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang på 2%.

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

	-1,00 %	Basis	1,00 %
Ændringer i tomgang	kr.	kr.	kr.
Tomgang	1,00	2,00	3,00
Dagsværdi	4.907.353	4.853.513	4.799.673
Ændring i dagsværdi	53.840	0	-53.840

## Noter

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. januar 2023	20.000
Kostpris 31. december 2023	20.000
Nedskrivninger 1. januar 2023	0
Nedskrivninger 31. december 2023	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>20.000</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.363.475	3.402.438	116.108	2.802.697
Deposita	148.800	106.200	0	106.200
	<b>4.512.275</b>	<b>3.508.638</b>	<b>116.108</b>	<b>2.908.897</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet B. Hilfling Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.402, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.854.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hilfling Ejendoms Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.



## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

##### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.