Deloitte.



HRO Property ApS

Slotsmarken 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 44341484

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.06.2025

Henrik Rosendahl
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HRO Property ApS
Slotsmarken 1
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 44341484
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Henrik Rosendahl
Henriette Rosendahl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for HRO Property ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 30.06.2025

Direktion

Henrik Rosendahl

Henriette Rosendahl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HRO Property ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HRO Property ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30.06.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32127

Jens Serup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45825

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og investere i ejendomme, udvikling, køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 1.324.659 kr.

Selskabets løbende drift er finansieret koncerninternt. Selskabet har modtaget tilkendegivelse om, at koncernen vil fortsætte med at stille nødvendig likviditet til rådighed til at indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabet har pr. statusdagen tabt mere end 50% af selskabets kapital. Det er ledelsens forventning, at selskabet i fremtiden vil være i stand til at reetablere selskabets kapital.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**870.745**	**916.102**
Af- og nedskrivninger	1	(777.710)	(778.657)
Andre driftsomkostninger		(35.412)	0
Driftsresultat		**57.623**	**137.445**
Andre finansielle indtægter	2	84.870	12.037
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.140.692)	(729.824)
Andre finansielle omkostninger	3	(700.082)	(637.158)
Resultat før skat		**(1.698.281)**	**(1.217.500)**
Skat af årets resultat	4	373.622	268.156
Årets resultat		**(1.324.659)**	**(949.344)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.324.659)	(949.344)
Resultatdisponering		**(1.324.659)**	**(949.344)**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		29.374.236	30.151.946
Materielle aktiver	5	**29.374.236**	**30.151.946**
Andre tilgodehavender		2.588.737	2.732.740
Udskudt skat		1.219.179	845.557
Finansielle aktiver	6	**3.807.916**	**3.578.297**
Anlægsaktiver		**33.182.152**	**33.730.243**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.372.888	0
Andre tilgodehavender		64.282	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.220	10.220
Periodeafgrænsningsposter		15.800	26.990
Tilgodehavender		**2.463.190**	**37.210**
Likvide beholdninger		**1.196.158**	**3.216.067**
Omsætningsaktiver		**3.659.348**	**3.253.277**
Aktiver		**36.841.500**	**36.983.520**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		0	1.960.000
Overført overskud eller underskud		(314.003)	(949.344)
Egenkapital		**(274.003)**	**1.050.656**
Gæld til realkreditinstitutter		18.294.110	18.633.612
Deposita		279.165	279.165
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.279.399	16.934.418
Langfristede gældsforpligtelser	7	**36.852.674**	**35.847.195**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	192.902	31.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.124	1.225
Anden gæld		37.603	32.702
Periodeafgrænsningsposter		22.200	20.600
Kortfristede gældsforpligtelser		**262.829**	**85.669**
Gældsforpligtelser		**37.115.503**	**35.932.864**
Passiver		**36.841.500**	**36.983.520**
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	1.960.000	(949.344)	1.050.656
Overført fra overkurs	0	(1.960.000)	1.960.000	0
Årets resultat	0	0	(1.324.659)	(1.324.659)
Egenkapital ultimo	**40.000**	**0**	**(314.003)**	**(274.003)**

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	777.710	778.657
	777.710	**778.657**

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	73.137	0
Renteindtægter i øvrigt	11.733	12.037
	84.870	**12.037**

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	700.082	637.158
	700.082	**637.158**

4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	(373.622)	(257.936)
Refusion i sambeskatning	0	(10.220)
	(373.622)	**(268.156)**

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	34.632.455
Kostpris ultimo	**34.632.455**
Af- og nedskrivninger primo	(4.480.509)
Årets afskrivninger	(777.710)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(5.258.219)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**29.374.236**

6 Finansielle aktiver

	Andre tilgode-havender kr.	Udskudt skat kr.
Kostpris primo	2.732.740	845.557
Tilgange	0	373.622
Afgange	(144.003)	0
Kostpris ultimo	**2.588.737**	**1.219.179**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.588.737**	**1.219.179**

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	192.902	31.142	18.294.110	17.640.323
Deposita	0	0	279.165	279.165
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	18.279.399	0
	192.902	**31.142**	**36.852.674**	**17.919.488**

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HRO Coporate ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån og finanseringsinstitutter er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerhed for 29.857 t.kr. Gæld til realkredit og finanseringsinstitutter udgør pr. balancedagen 18.487 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af periodens lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens

hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, kursgevinst i forbindelse med låneomlægning og transaktioner i fremmed valuta.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og transaktioner i fremmed valuta.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 20-50 år

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag
Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.