



## P. Højstrup ApS

Emil Neckelmanns Vej 11  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 10124697

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.05.2021

---

**Casper Højstrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

P. Højstrup ApS  
Emil Neckelmanns Vej 11  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 10124697  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Casper Larsson Højstrup

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for P. Højstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2021

**Direktion**

**Casper Larsson Højstrup**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i P. Højstrup ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P. Højstrup ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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.

Odense, den 31.05.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Anders Flou**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme samt formuepleje.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Covid-19 pandemien har fortsat hærget i 2021, men har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejer, der har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 6 måneders leje.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>312.886</b>	<b>371.730</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.000)	(455.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>305.886</b>	<b>(83.270)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(131.512)	(231.731)
<b>Resultat før skat</b>		<b>174.374</b>	<b>(315.001)</b>
Skat af årets resultat	2	(39.012)	69.566
<b>Årets resultat</b>		<b>135.362</b>	<b>(245.435)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		135.362	(245.435)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>135.362</b>	<b>(245.435)</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		5.302.000	5.309.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>5.302.000</b>	<b>5.309.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.302.000</b>	<b>5.309.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		5.441	5.398
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.441</b>	<b>5.398</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>150.683</b>	<b>191.169</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>156.124</b>	<b>196.567</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.458.124</b>	<b>5.505.567</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		363.034	227.672
<b>Egenkapital</b>		<b>563.034</b>	<b>427.672</b>
Udskudt skat		381.000	354.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>381.000</b>	<b>354.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.530.142	2.663.362
Bankgæld		88.069	329.315
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.618.211</b>	<b>2.992.677</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	206.183	202.955
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.417.959	1.311.858
Skyldig skat		12.013	2.534
Anden gæld		259.724	213.871
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.895.879</b>	<b>1.731.218</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.514.090</b>	<b>4.723.895</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.458.124</b>	<b>5.505.567</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	227.672	427.672
Årets resultat	0	135.362	135.362
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>363.034</b>	<b>563.034</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	53.567	50.139
Renteomkostninger i øvrigt	69.404	106.772
Øvrige finansielle omkostninger	8.541	74.820
	<b>131.512</b>	<b>231.731</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	12.012	2.534
Ændring af udskudt skat	27.000	(72.100)
	<b>39.012</b>	<b>(69.566)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.407.100
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.407.100</b>
Opskrivninger primo	(98.100)
Overførsler	98.100
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Overførsler	(98.100)
Årets nedskrivninger	(7.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(105.100)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.302.000</b>

Investerings ejendommen består af 1 ejendom indeholdende bolig og erhverv og er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6%-6,5% pr. 31.12.2020 (6%-6,5% pr. 31.12.2019). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 387 t.kr., og en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 454 t.kr. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	137.183	135.955	2.530.142	2.049.000
Bankgæld	69.000	67.000	88.069	0
	<b>206.183</b>	<b>202.955</b>	<b>2.618.211</b>	<b>2.049.000</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Højstrup Holding ApS som administrationselskab. 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.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og mellemværende i Sparekassen Sjælland-Fyn er der stillet sikkerhed i ejendom. Gælden udgør i alt pr. 31.12.2020 2.824 t.kr., og ejendommen er indregnet til en værdi på 5.302 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### 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.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### **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**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **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.

#### **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.

#### **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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.