

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## Højstrup Invest ApS

Stengade 65  
3000 Helsingør

**CVR-nr. 13889775**

**Årsrapport 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2023

---

Bjarne Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Højstrup Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 26. september 2023

### Direktion

Bjarne Jensen  
direktør

### Bestyrelse

Bjarne Jensen

Christina Hoff Jensen

Marianne Wax Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Højstrup Invest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Højstrup Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Tager vi stilling til, om den 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 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.

Helsingør, den 26. september 2023

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
mne8285

Morten Bjerregaard  
statsautoriseret revisor  
mne34299

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Højstrup Invest ApS Stengade 65 3000 Helsingør CVR-nr. 13889775 Regnskabsår 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Bjarne Jensen, direktør
<b>Bestyrelse</b>	Bjarne Jensen, direktør Christina Hoff Jensen Marianne Wax Jensen
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i eje og administration af ejendommene Stjernegade 5 og Gurrevej 52. Endvidere har selskabets aktivitet bestået i formueforvaltning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på 284.067 kr., og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på 5.175.796 kr., og en egenkapital på 2.480.039 kr.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom, hvorved der er realiseret en regnskabsmæssig avance på 301.534 kr. Avancen er indregnet i bruttofortjenesten i resultatopgørelsen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Højstrup Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med ejendommene, så som ejendomsskatter, fællesomkostninger, vedligeholdelse samt forbrug.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

#### 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 kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>523.280</b>	<b>281.132</b>
Af- og nedskrivninger		-70.456	-91.540
<b>Driftsresultat</b>		<b>452.824</b>	<b>189.592</b>
Finansielle indtægter	2	19.769	10.350
Finansielle omkostninger		-139.932	-36.935
<b>Resultat før skat</b>		<b>332.661</b>	<b>163.007</b>
Skat af årets resultat	3	-48.594	-35.862
<b>Årets resultat</b>		<b>284.067</b>	<b>127.145</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		284.067	127.145
<b>Resultatdisponering</b>		<b>284.067</b>	<b>127.145</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	4.803.465	5.957.387
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.803.465</b>	<b>5.957.387</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		247.245	416.593
Udsudte skatteaktiver		116.829	165.423
Andre tilgodehavender		0	3.494
Periodeafgrænsningsposter		6.942	6.360
<b>Tilgodehavender</b>		<b>371.016</b>	<b>591.870</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.315</b>	<b>1.710</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>372.331</b>	<b>593.580</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.175.796</b>	<b>6.550.967</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		187.500	187.500
Overført resultat		2.292.539	2.008.472
<b>Egenkapital</b>		<b>2.480.039</b>	<b>2.195.972</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.500.000	3.275.692
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.500.000</b>	<b>3.275.692</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	898.206
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.400	20.400
Anden gæld		25.336	46.265
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		64.515	0
Deposita		85.506	114.432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>195.757</b>	<b>1.079.303</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.695.757</b>	<b>4.354.995</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.175.796</b>	<b>6.550.967</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2022	187.500	2.008.472	2.195.972
Årets resultat	0	284.067	284.067
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>187.500</b>	<b>2.292.539</b>	<b>2.480.039</b>

## Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	
<b>1. Andre driftsindtægter</b>			
Avance ved salg af ejendomme	301.534	0	
	<b>301.534</b>	<b>0</b>	
<b>2. Finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.794	10.350	
	<b>19.794</b>	<b>10.350</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	48.594	35.862	
	<b>48.594</b>	<b>35.862</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	6.405.482	6.405.482	
Afgang i årets løb	-1.273.222	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.132.260</b>	<b>6.405.482</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-448.095	-356.555	
Årets afskrivninger	-70.456	-91.540	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	189.756	0	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-328.795</b>	<b>-448.095</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.803.465</b>	<b>5.957.387</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år kr.</b>	<b>Forfald indenfor 1 år kr.</b>	<b>Forfald efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.500.000	0	2.500.000
	<b>2.500.000</b>	<b>0</b>	<b>2.500.000</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties fremgår af administrationsselskabets årsregnskab Jensen & Hoff A/S, CVR-nr. 29 53 15 87. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld på 2.500.000 kr. er der givet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 4.803.465 kr.

# 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.”

## Christina Hoff Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Højstrup Invest ApS

Serienummer: 718e8424-08cc-4f3e-bd61-69513dba841e

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-09-27 18:50:53 UTC



## Bjarne Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Højstrup Invest ApS

Serienummer: 96b622c6-740c-472f-a9d1-364833aafb8c

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-09-27 21:51:17 UTC



## Bjarne Jensen

### Direktør og dirigent

På vegne af: Højstrup Invest ApS

Serienummer: 96b622c6-740c-472f-a9d1-364833aafb8c

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-09-27 21:51:17 UTC



## Marianne Wax Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Højstrup Invest ApS

Serienummer: f1896830-c60c-4f18-b23b-04048cb387fd

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-10-01 08:59:07 UTC



## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 62.107.xxx.xxx

2023-10-01 09:36:41 UTC



## Morten Bjerregaard

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:37445821

IP: 109.70.xxx.xxx

2023-10-02 07:20:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 50YNA-DC5FA-Z1M5I-0IPQU-42CFF-JY6TL

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>