

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

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

## Højstrup EjendomsInvest ApS

Stengade 75  
3000 Helsingør

**CVR-nr. 21 42 28 43**

**Årsrapport 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

25/2 - 18

Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2017/18	8
Balance pr. 30. september 2018	9
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Højstrup EjendomsInvest ApS  
Stengade 75  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 21 42 28 43  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

**Direktion** Ole Bang

**Revisor** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Højstrup EjendomsInvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.


Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 25. februar 2019

**Direktion**

Ole Bang



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Højstrup EjendomsInvest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Højstrup EjendomsInvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 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 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 regnskabsbrugere 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

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

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 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 25. februar 2019

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter har bestået i udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et underskud på 32.715 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 7.683.633 kr. pr. 30. september 2018.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Virksomhedens forventede udvikling**

Selskabets fremtidsudsigter vurderes til at være gunstige, og der forventes et overskud i det kommende år.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Højstrup EjendomsInvest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning medregnes på faktureringsdatoen.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes ved første måling til anskaffelsesværdi med tillæg af opskrivninger og med fradrag af værdien af frasolgte lejemåls forholdsmæssige andel.

Særlige installationer er ligeledes medtaget til selskabets andel af den samlede anskaffelsessum, der reguleres i forhold til solgte lejemål. Ved efterfølgende målinger værdiansættes investeringsejendomme til dagspris.



## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Tilgodehavender

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

#### Skyldig skat 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2017/18

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		691.961	799.966
Ejendomsomkostninger		-561.110	-526.422
Andre eksterne omkostninger		-58.757	-45.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-12.254	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>59.840</b>	<b>228.044</b>
Finansielle omkostninger		-92.555	-98.402
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-32.715</b>	<b>129.642</b>
Skat af årets resultat	1	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-32.715</b>	<b>129.642</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-32.715	129.642
		<b>-32.715</b>	<b>129.642</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		11.119.533	11.119.533
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	2	<b>11.119.533</b>	<b>11.119.533</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		453.325	438.392
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	3	<b>453.325</b>	<b>438.392</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>11.572.858</b>	<b>11.557.925</b>
Andre tilgodehavender		407.466	488.412
Periodeafgrænsningsposter		23.384	21.737
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>430.850</b>	<b>510.149</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>545.041</b>	<b>561.192</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>975.891</b>	<b>1.071.341</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.548.749</b>	<b>12.629.266</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		5.240.000	5.240.000
Overkurs ved emission		8.460.000	8.460.000
Overført resultat		-6.016.367	-5.983.652
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>7.683.633</b>	<b>7.716.348</b>
Anden gæld		2.939.974	2.982.276
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.692.342	1.692.342
Deposita		232.800	238.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.865.116</b>	<b>4.912.918</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>4.865.116</b>	<b>4.912.918</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.548.749</b>	<b>12.629.266</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2017/18

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	5.240.000	5.240.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>5.240.000</u></b>	<b><u>5.240.000</u></b>
<b>Overkurs ved emission:</b>		
Primo	8.460.000	8.460.000
<b>Ultimo</b>	<b><u>8.460.000</u></b>	<b><u>8.460.000</u></b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	-5.983.652	-6.113.294
Tilgang	0	129.642
Afgang	-32.715	0
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>-6.016.367</u></b>	<b><u>-5.983.652</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u><u>7.683.633</u></u></b>	<b><u><u>7.716.348</u></u></b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	16.119.533	16.807.689
Tilgang	12.254	0
Afgang	0	-688.156
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>16.131.787</b>	<b>16.119.533</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-5.000.000	-5.000.000
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-5.000.000</b>	<b>-5.000.000</b>
Regulering til dagsværdi	-12.254	0
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>-12.254</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>11.119.533</b>	<b>11.119.533</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele:</b>		
Kostpris, primo	444.756	0
Tilgang	0	688.156
Afgang	0	-243.400
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>444.756</b>	<b>444.756</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-6.364	0
Årets resultat inkl. regulering tidligere år	14.933	-6.364
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>8.569</b>	<b>-6.364</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>453.325</b>	<b>438.392</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Ingen.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er der tinglyst ejerpantebrev på 2.150.000 kr. i ejendommen H.C. Andersensvej 19. Endvidere er der tinglyst pant i syv lejligheder til ejerforeninger på i alt 112.000 kr.