

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

c/o Matterhorn Administration
Stengade 65B, 1. th.
3000 Helsingør

CVR-nr. 21422843

Årsrapport 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2024

Sussie Briston
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Højstrup EjendomsInvest 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 19. marts 2024

Direktion

Sussie Briston

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Højstrup EjendomsInvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Højstrup EjendomsInvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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. september 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 19. marts 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann
statsautoriseret revisor
mne8285

Jacob Ulrikkeholm Klinkby
statsautoriseret revisor
mne45874

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Højstrup EjendomsInvest ApS
c/o Matterhorn Administration
Stengade 65B, 1. th.
3000 Helsingør
CVR-nr. 21422843
Hjemsted Helsingør
Regnskabsår 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Direktion

Sussie Briston

Revisor

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR-nr. 30195264

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på 1.732.815 kr., og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på 14.933.151 kr., og en egenkapital på 11.401.904 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Højstrup EjendomsInvest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter 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, serviceydelser, ejendomsadministration 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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter udgifter til udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter direktørløn.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvidebeholdninger

Likvidebeholdninger omfatter indestående i bank.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning		654.103	925.386
Andre driftsindtægter		643.230	0
Ejendomsomkostninger		-333.097	-492.137
Andre eksterne omkostninger		-66.923	-47.786
Personaleomkostninger	1	-10.000	-10.000
Driftsresultat		887.313	375.463
Finansielle indtægter	2	1.221.600	205.185
Finansielle omkostninger	3	-90.274	-172.641
Resultat før skat		2.018.639	408.007
Skat af årets resultat	4	-285.824	0
ÅRETS RESULTAT		1.732.815	408.007
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.732.815	408.007
RESULTATDISPONERING I ALT		1.732.815	408.007

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger	5	3.946.402	7.489.518
Materielle anlægsaktiver i alt		3.946.402	7.489.518
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	464.080	582.253
Finansielle anlægsaktiver i alt		464.080	582.253
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.410.482	8.071.771
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.649.373	8.397.449
Andre tilgodehavender		329.729	361.983
Periodeafgrænsningsposter		8.148	14.843
Tilgodehavender i alt		8.987.250	8.774.275
Likvide beholdninger		1.535.419	842.267
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		10.522.669	9.616.542
AKTIVER I ALT		14.933.151	17.688.313

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		5.240.000	5.240.000
Overkurs ved emission		8.460.000	8.460.000
Overført resultat		-2.298.096	-4.030.911
EGENKAPITAL I ALT		11.401.904	9.669.089
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.622.944
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	0	4.622.944
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.393.336	1.352.753
Skat til administrationselskabet		285.824	0
Anden gæld		58.788	63.448
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.593.799	1.593.799
Kortfristet del af langfristet gæld		0	149.505
Deposita		199.500	236.775
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.531.247	3.396.280
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		3.531.247	8.019.224
PASSIVER I ALT		14.933.151	17.688.313
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Andre reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	5.240.000	8.460.000	-4.030.911	9.669.089
Årets resultat	0	0	1.732.815	1.732.815
Egenkapital 30. september 2023	5.240.000	8.460.000	-2.298.096	11.401.904

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	10.000	10.000
	10.000	10.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Direktøren i selskabet modtager 10.000 kr. i honorar årligt.		
2. Finansielle indtægter		
Kursregulering, prioritetslån	969.677	0
Renter, tilknyttede virksomheder	251.923	205.185
	1.221.600	205.185
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	49.691	172.641
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.583	0
	90.274	172.641
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	285.824	0
	285.824	0
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	11.013.612	11.013.612
Afgang	-3.543.116	0
Kostpris ultimo	7.470.496	11.013.612
Dagsværdireguleringer primo	-3.524.094	-3.524.094
Dagsværdireguleringer ultimo	-3.524.094	-3.524.094
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.946.402	7.489.518
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	444.756	444.756
Kostpris ultimo	444.756	444.756
Opskrivninger primo	286.796	0
Årets opskrivninger	166.827	286.796
Opskrivninger ultimo	453.623	286.796
Af- og nedskrivninger primo	-149.299	-149.299
Årets udlodninger	-285.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-434.299	-149.299
Regnskabsmæssig værdi ultimo	464.080	582.253

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

Lånet er betalt ud, da ejendommene, der var lån i, er solgt.

8. 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 udbytter, renter og royalties fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Højstrup Finans ApS, CVR-nr. 32 08 93 72. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

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.”

Sussie Briston

Direktør og dirigent

På vegne af: Højstrup Finans ApS

Serienummer: d8c0c067-c178-486e-9d3f-12cbb622e33f

IP: 2.107.xxx.xxx

2024-03-22 12:33:57 UTC



Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: 0f27c5ed-cc2c-4de2-80f6-f96a9c1dc103

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-03-22 13:55:25 UTC



Peter Kallermann

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: c4f35ddb-c72c-4f36-b525-42263d2df6c0

IP: 81.38.xxx.xxx

2024-03-23 10:37:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: POEEQ-6GHT8-U32EL-W7H7F-TTJUF-4IGI6

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