

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 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10/3-2020

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2018/19	8
Balance pr. 30. september 2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11 - 12

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Højstrup EjendomsInvest ApS
Stengade 75
3000 Helsingør

CVR-nr.: 21 42 28 43

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 4. marts 2020

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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 revisionshandlingerne 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 4. marts 2020

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 overskud på 191.695 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 7.875.328 kr. pr. 30. september 2019.

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 2018/19 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.

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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste/tab ved afhændelse af materielle aktiver.

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.

Skatteomkostninger

Årets skat, som består af årets aktuelle skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er pr. 1. april 2019 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Højstrup Finans ApS-koncernens danske datterselskaber. Datterivirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår af konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 anskaffessum, der reguleres i forhold til solgte lejemål. Ved efterfølgende målinger værdiansættes investeringsejendomme til dagspris.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		1.115.375	691.961
Ejendomsomkostninger		-448.423	-561.110
Andre eksterne omkostninger		-43.325	-58.757
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-11.840	-12.254
Resultat af ordinær drift		611.787	59.840
Finansielle indtægter	1	83.085	0
Finansielle omkostninger	2	-503.177	-92.555
Ordinært resultat før skat		191.695	-32.715
Skat af årets resultat	3	0	0
ÅRETS RESULTAT		191.695	-32.715
Resultatdisponering:			
Overført resultat		191.695	-32.715
		191.695	-32.715

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		11.119.533	11.119.533
Materielle anlægsaktiver i alt	4	11.119.533	11.119.533
Andre værdipapirer og kapitalandele		333.539	453.325
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	333.539	453.325
ANLÆGSAKTIVER I ALT		11.453.072	11.572.858
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.555.864	0
Andre tilgodehavender		448.207	407.466
Periodeafgrænsningsposter		23.966	23.384
Tilgodehavender i alt		8.028.037	430.850
Likvide beholdninger		256.755	545.041
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		8.284.792	975.891
AKTIVER I ALT		19.737.864	12.548.749
PASSIVER			
Selskabskapital		5.240.000	5.240.000
Overkurs ved emission		8.460.000	8.460.000
Overført resultat		-5.824.672	-6.016.367
EGENKAPITAL I ALT		7.875.328	7.683.633
Gæld til realkreditinstitutter		7.137.514	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	7.137.514	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.237.961	0
Anden gæld		1.309.744	2.939.974
Kortfristet del af langfristet gæld		186.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.692.342	1.692.342
Deposita		298.975	232.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.725.022	4.865.116
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		11.862.536	4.865.116
PASSIVER I ALT		19.737.864	12.548.749
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018/19

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital:		
Primo	5.240.000	5.240.000
Ultimo i alt	<u>5.240.000</u>	<u>5.240.000</u>
Overkurs ved emission:		
Primo	8.460.000	8.460.000
Ultimo	<u>8.460.000</u>	<u>8.460.000</u>
Overført resultat:		
Primo	-6.016.367	-5.983.652
Tilgang	191.695	0
Afgang	0	-32.715
Ultimo i alt	<u>-5.824.672</u>	<u>-6.016.367</u>
Egenkapital i alt	<u>7.875.328</u>	<u>7.683.633</u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	83.085	0
Finansielle indtægter	83.085	0
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19.126	0
Renteomkostninger i øvrigt	484.051	92.555
Finansielle omkostninger	503.177	92.555
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	0
Skat af årets resultat	0	0
4. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	16.131.787	16.119.533
Tilgang	11.840	12.254
Kostpris, ultimo	16.143.627	16.131.787
Af- og nedskrivninger, primo	-5.000.000	-5.000.000
Af- og nedskrivninger, ultimo	-5.000.000	-5.000.000
Regulering til dagsværdi, primo	-12.254	0
Regulering til dagsværdi	-11.840	-12.254
Regulering til dagsværdi, ultimo	-24.094	-12.254
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	11.119.533	11.119.533
5. Finansielle anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele:		
Kostpris, primo	444.756	444.756
Afgang	-375.000	0
Kostpris, ultimo	69.756	444.756
Af- og nedskrivninger, primo	8.569	-6.364
Årets resultat inkl. regulering tidligere år	255.214	14.933
Af- og nedskrivninger, ultimo	263.783	8.569
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	333.539	453.325
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	6.355.000	0
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	6.355.000	0

ÅRSREGNSKAB

NOTER

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er pr. 1. april 2019 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 (Højstrup Finans ApS, CVR-nr. 32 08 93 72). Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.324 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 11.120 t.kr. Til sikkerhed for bankengagement er der tinglyst ejerpantebrev på 2.150 t.kr. i ejendommen H.C. Andersensvej 19. Endvidere er der tinglyst pant i syv lejligheder til ejerforeninger på i alt 112 t.kr.