

## Høegh ApS

CVR-nr. 30 55 16 64

Sundbyvej 38, Lundby  
4840 Nørre Alslev

### Årsrapport 2022

(regnskabsperiode 1. januar 2022 - 31. december 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. juni 2023



Jens Peter Høegh

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Høegh 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 25. juni 2023

I direktionen:

  
\_\_\_\_\_  
Jens Jensen Høegh

  
\_\_\_\_\_  
Jens Peter Høegh



# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i Høegh ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Høegh ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

### **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 væsentlig 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.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

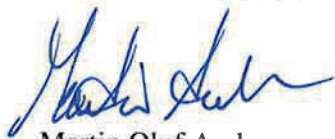
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F, den 25. juni 2023

**Andersen**

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 10 10 84 54



Martin Oluf Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne30250



## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Høegh ApS  
Sundbyvej 38, Lundby  
4840 Nørre Alslev

CVR-nr.: 30 55 16 64  
Hjemsted: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Jensen Høegh  
Jens Peter Høegh

**Revisor**

Andersen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Slotsbryggen 14A  
4800 Nykøbing F.



# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år, været køb og salg samt udlejning af ejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.470.371</b>	<b>2.004.186</b>
Af- og nedskrivninger		-89.107	-98.036
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.381.264</b>	<b>1.906.150</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-729.320	-5.664.242
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	62.033
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-50.085	0
Finansielle indtægter		75.536	1.311
Finansielle omkostninger		-575.522	-601.521
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>101.873</b>	<b>-4.296.269</b>
Skat af årets resultat	1	36.763	960.579
<b>Årets resultat</b>		<b>138.636</b>	<b>-3.335.690</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		138.636	-3.335.690
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>138.636</b>	<b>-3.335.690</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
Investeringsjendomme	2	33.651.549	44.317.744
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	506.565	345.672
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.158.114</b>	<b>44.663.416</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.158.114</b>	<b>44.663.416</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		91.729	1.595.496
Andre tilgodehavender	4	1.763.452	1.781.346
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>1.855.181</b>	<b>3.376.842</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.959.718</b>	<b>2.874.381</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.814.899</b>	<b>6.251.223</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>43.973.013</b>	<b>50.914.639</b>



## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		14.921.690	14.783.054
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>15.046.690</b>	<b>14.908.054</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.377.235	2.956.232
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.377.235</b>	<b>2.956.232</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	17.720.464	24.899.675
Kreditinstitutter	5	0	672.851
Anden gæld	5	1.763.452	1.664.775
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.483.916</b>	<b>27.237.301</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	891.522	1.433.324
Gæld til kreditinstitutter		103	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		250.187	150.358
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.329.302	0
Skyldig selsskabsskat		542.234	0
Anden gæld		4.051.824	4.229.370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.065.172</b>	<b>5.813.052</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.549.088</b>	<b>33.050.353</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>43.973.013</b>	<b>50.914.639</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	14.783.054	18.118.744
Årets resultat	138.636	-3.335.690
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>14.921.690</b></u>	<u><b>14.783.054</b></u>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Egenkapital</b>	<u><b>15.046.690</b></u>	<u><b>14.908.054</b></u>



## Noter

	2022	2021
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	542.234	-77.887
Regulering af udskudt skat	-578.997	-882.692
	<u>-36.763</u>	<u>-960.579</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	53.473.860	57.331.044
Årets tilgang	283.125	317.058
Årets afgang	-18.247.320	-4.174.242
Kostpris 31. december	<u>35.509.665</u>	<u>53.473.860</u>
Værdiregulering 1. januar	-9.156.116	-4.031.116
Årets værdiregulering	7.298.000	-5.125.000
Værdiregulering 31. december	<u>-1.858.116</u>	<u>-9.156.116</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>33.651.549</b></u>	<u><b>44.317.744</b></u>
Dagsværdi af investeringsejendomme	33.651.549	
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af investeringsejendomme.	<u>2.098.000</u>	



## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	1.274.868	1.274.868
Årets tilgang	250.000	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.524.868</u>	<u>1.274.868</u>
Afskrivninger 1. januar	929.196	831.160
Årets afskrivninger	89.107	98.036
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>1.018.303</u>	<u>929.196</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>506.565</u></b>	<b><u>345.672</u></b>

### 4 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender på t.kr. 1.763 forventes at indgå i balancen mere end 12 måneder efter balancedagen.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.611.986	891.522	17.720.464	13.897.175
Anden gæld	1.763.452	0	1.763.452	1.763.451
	<b><u>20.375.438</u></b>	<b><u>891.522</u></b>	<b><u>19.483.916</u></b>	<b><u>15.660.626</u></b>



## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overført søsterselskabet kreditinstitut.

Selskabet er datterselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. t. kr. 12.010 samt skadesløsbrev nom. t.kr. 3.000. på t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 33.652.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pant i andre anlæg, driftsmateriel og inventar med nom t.kr. 248. Den regnskabsmæssige værdi af pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 507.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved 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.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.





# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt lejeindtægter. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning samt øvrige omkostninger der er anvendt til driften af udlejningsejendommene.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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. Hvis en ejendom er udbudt til salg til en lavere værdi end den beregnede kapitalværdi, nedskrives værdien til denne lavere værdi.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Ledelsen har fastsat afkastkravet på selskabets ejendomme til,

Erhvervsjendomme med central beliggenhed 5,0%

Erhvervsjendomme i øvrigt 7,0%

Beboelsesejendomme 6,0%

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

