

Højbjerg Park ApS

Allegade 8F, st.
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 40 63 29 48

Årsrapport for 2023

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2024

Jesper Kalko
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Højbjerg Park 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. april 2024

Direktion

Jesper Kalko
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Højbjerg Park ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Højbjerg Park ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt 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.

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.

Hellerup, den 15. april 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Højbjerg Park ApS
Allegade 8F, st.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 40 63 29 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. juli 2019

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Jesper Kalko, adm. direktør

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling af byggegrunde og ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 2.260.484, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.568.182.

Selskabet har tabt hele dets selskabskapital pr. 31. december 2023. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres via fremadrettet positiv drift eller via kapitalindsud fra ejerne. Selskabets investeringsejendomme står færdige i 2024 og ledelsen forventer fuld udlejning af disse i takt med færdiggørelsen. Dette vil jf. ledelsen bevirke positiv drift hidrørende fra lejeindtægter samt værdiregulering af investeringsejendomme i 2024. Selskabets nuværende kreditramme i dets pengeinstitut skal genforhandles pr. 1. november 2024. Ledelsen forventer, at den nuværende kreditramme fortsætter på uændrede vilkår, hvorfor årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje. De ultimative ejerselskaber har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvor de bekræfter, at de vil understøtte driften samt tilføre de nødvendige midler gældende frem til og med 31. december 2024.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højbjerg Park ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabet har ingen omsætning haft i 2023.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme under opførelse udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme under opførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme under opførelse indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse og/eller væsentlig ombygning måles til kostpris, da en tilnærmet dagsværdi ikke kan beregnes pålideligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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.

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. Udskudt skat 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		DKK	TDKK
Bruttotab		-1.125.336	-190
Finansielle indtægter		12.177	0
Finansielle omkostninger		<u>-1.147.325</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		-2.260.484	-190
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-2.260.484</u>	<u>-190</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.260.484</u>	<u>-190</u>
		<u>-2.260.484</u>	<u>-190</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		89.997.001	17.411
Materielle anlægsaktiver	2	89.997.001	17.411
Anlægsaktiver i alt		89.997.001	17.411
Andre tilgodehavender		9.047	1.009
Tilgodehavender		9.047	1.009
Likvide beholdninger		1.121.613	38
Omsætningsaktiver i alt		1.130.660	1.047
Aktiver i alt		91.127.661	18.458

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		-2.608.182	-348
Egenkapital		-2.568.182	-308
Banker		79.395.721	11.096
Anden gæld		13.199.122	7.670
Deposita		1.101.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		93.695.843	18.766
Gældsforpligtelser i alt		93.695.843	18.766
Passiver i alt		91.127.661	18.458
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-347.698	-307.698
Årets resultat	0	-2.260.484	-2.260.484
Egenkapital 31. december 2023	40.000	-2.608.182	-2.568.182

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		17.411.169
Tilgang i årets løb		<u>72.585.832</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>89.997.001</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u><u>89.997.001</u></u>

Årets indregnede finansieringsomkostninger i investeringsejendomme under opførelse udgør t.kr. 2.419. Samlet er der pr. 31. december 2023 indregnet finansieringsomkostninger på i alt t.kr. 3.150.

Opførelsen af selskabets investeringsejendomme er endnu ikke afsluttet på statusdagen, hvorfor disse måles til kostprisen der er tilgået byggeriet, da en tilnærmet dagsværdi ikke kan beregnes pålideligt.

3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele dets selskabskapital pr. 31. december 2023. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres via fremadrettet positiv drift eller via kapitalindsud fra ejerne. Selskabets investeringsejendomme står færdige i 2024 og ledelsen forventer fuld udlejning af disse i takt med færdiggørelsen. Dette vil jf. ledelsen bevirke positiv drift hidrørende fra lejeindtægter samt værdiregulering af investeringsejendomme i 2024. Selskabets nuværende kreditramme i dets pengeinstitut skal genforhandles pr. 1. november 2024. Ledelsen forventer, at den nuværende kreditramme fortsætter på uændrede vilkår, hvorfor årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje. De ultimative ejerselskaber har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvor de bekræfter, at de vil understøtte driften samt tilføre de nødvendige midler gældende frem til og med 31. december 2024.

Noter

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31. december 2023 stillet arbejdsgarantier for t.kr. 15.792.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 79.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 79.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.