

## **Høchendorff Ejendomme ApS**

**Knuslund Alle 11**

**4100 Ringsted**

**CVR-nummer 41269197**

### **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. marts 2023

---

Bo Høchendorff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Høchendorff Ejendomme ApS  
Knuslund Alle 11  
4100 Ringsted

CVR-nummer: 41269197  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Bo Høchendorff

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Høchendorff Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, 21. februar 2023

**Direktionen:**

Bo Høchendorff

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Høchendorff Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Høchendorff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 af årsregnskabet

---

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.

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.

Slagelse, 21. februar 2023

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Karsten Thunbo  
Partner, Registreret revisor  
mne31443

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret købt en ejendom og et grundstykke i Ringsted, som i regnskabsåret 2023 vil blive yderligere udviklet. Ejendommen udlejes til søsterselskabet Høchendorff ApS.

Årets resultat er et underskud på 62 TDKK mod et underskud på 126 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen -245 TDKK.

Selskabet har dermed tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2022, og det er en forudsætning for den fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes. Moder- og søsterselskaberne har i den forbindelse givet tilsagn om at stille de fornødne kreditfaciliteter til rådighed, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2022	2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>95.285</b>	<b>-13</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-27.995	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>67.290</b>	<b>-13</b>
1	Finansielle indtægter	1.189	0
2	Finansielle omkostninger	-147.886	-8
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-79.406</b>	<b>-21</b>
	Skat af årets resultat	17.453	5
	<b>Årets resultat</b>	<b>-61.953</b>	<b>-16</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-61.953	-16
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-61.953</b>	<b>-16</b>
3	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	5.171.687	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	33.694	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.205.381</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.205.381</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	63.955	58
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	49.038	5
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>112.993</b>	<b>63</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>163.607</b>	<b>2</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>276.600</b>	<b>65</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.481.980</b>	<b>65</b>

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-284.508	-223
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-244.508</b>	<b>-183</b>
	Hensættelser til udskudt skat	31.585	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>31.585</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	2.997.477	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.559.705	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	948.347	0
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.505.529</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	88.900	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	237
	Anden gæld	85.474	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>189.374</b>	<b>247</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.694.903</b>	<b>247</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.481.980</b>	<b>65</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	-223	-183
Årets resultat	0	-62	-62
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>-285</b>	<b>-245</b>

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.189	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.189</b>	<b>0</b>
<b>2</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	29.369	6
Andre finansielle omkostninger	118.516	1
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>147.886</b>	<b>8</b>
<b>3</b>		
<b>Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.733.860	0
<b>5</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Høchendorff Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>6</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 3.500 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.350 TDKK. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0 %

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 eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bo Høchendorff

Direktionsmedlem

Serienummer: 66e78a23-14ca-4032-b815-dee7805034a8

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-03-02 13:36:00 UTC



## Karsten Thunbo

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159527962946

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-03-02 13:37:17 UTC



## Bo Høchendorff

Dirigent

Serienummer: 66e78a23-14ca-4032-b815-dee7805034a8

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-03-02 13:41:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: TKD48-K4NJM-3UE36-182VZ-DUS8P-2QKGE

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