



Ny Højtoft K/S

Rådhusstræde 6, 2.
1466 København K
CVR-nr. 43662007

Årsrapport 22.11.2022 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.07.2024

Bruno Månsson
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ny Højtoft K/S
Rådhusstræde 6, 2.
1466 København K

CVR-nr.: 43662007
Hjemsted: København
Regnskabsår: 22.11.2022 - 31.12.2023

Direktion

Kathe Bjerggaard Johansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22.11.2022 - 31.12.2023 for Ny Højtoft K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 22.11.2022 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.07.2024

Direktion

Kathe Bjerggaard Johansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til direktionen i Ny Højtoft K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ny Højtoft K/S for regnskabsåret 22.11.2022 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22.11.2022 - 31.12.2023 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 05.07.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Dalmose Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24730

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at erhverve, anlægge, opføre, indrette, vedligeholde og udleje fast ejendom til brug for bosted for autister.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Boligfonden Autisme indgik i 2022 rammeaftale med Akademiker Pension om finansiering af et større antal botilbud til autister, i størrelsesorden 1 mia. kr. hen over de næste 10 år. Det første projekt er Ny Højtoft til en værdi i størrelsesorden 130 mio. kr.

Ny Højtoft K/S er stiftet af Boligfonden Autisme med det ene formål at erhverve og eje ejendommen og udvikle projektet, som omfatter en del af grunden, der er registreret under titel nr. 10 i Kirke Hvalsø By, Kirke Hvalsø, beliggende på Åsen 2B, 4330 Hvalsø, Danmark. Disse aktiviteter skal være de eneste aktiviteter, der udføres af selskabet ved salget til Akademiker Pension.

Akademiker Pension som køber, skal finansiere 100 % af byggeomkostningerne, herunder jordomkostninger, hårde omkostninger, bløde omkostninger, finansieringsomkostninger og andre udviklingsrelaterede byggeomkostninger, der er sædvanlige i en sådan type udvikling af projektet. Budget og tidsplan er defineret og aftalt i en Byggeagenturaftale.

Der er ført tilsyn med byggeriet, hvor Ny Højtoft K/S har haft Niras som ekstern kontrollør og gennem Akademiker Pension, som har haft MOE/Artelia som ekstern kontrollør.

Byggeriet er forsinket, og der uddeles dagbøder. Byggeriet skulle være færdig medio april 2024, men er udsat til primo oktober 2024. Der foregår forhandlinger mellem entreprenør og bygherre med deltagelse af Niras for Ny Højtoft K/S og MOE/Artelia for Akademiker Pension, om baggrund for forsinkelse og fejl, for at opnå forlig om udgifter i forbindelse med forsinkelsen. Forsinkelsen forventes ikke at have betydning for budget som defineret og aftalt i byggeagenturaftalen.

Begivenheder efter balancedagen

Byggeriet er forsinket, og der uddeles dagbøder. Byggeriet skulle være færdig medio april 2024, men er udsat til primo oktober 2024. Der henvises til beskrivelsen ovenfor.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.
Andre eksterne omkostninger		(573.707)
Bruttoresultat		(573.707)
Årets resultat		(573.707)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(573.707)
Resultatdisponering		(573.707)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.
Materielle aktiver under udførelse		104.871.601
Materielle aktiver	2	104.871.601
Anlægsaktiver		104.871.601
Andre tilgodehavender		5.378.557
Periodeafgrænsningsposter		136.131
Tilgodehavender		5.514.688
Likvide beholdninger		4.851.951
Omsætningsaktiver		10.366.639
Aktiver		115.238.240

Passiver

	Note	2022/23
		kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(573.707)
Egenkapital		(533.707)
Anden gæld		106.228.075
Langfristede gældsforpligtelser	3	106.228.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.742.260
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.132
Anden gæld	4	767.480
Kortfristede gældsforpligtelser		9.543.872
Gældsforpligtelser		115.771.947
Passiver		115.238.240
Going concern	1	
Personaleforhold	5	

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(573.707)	(573.707)
Egenkapital ultimo	40.000	(573.707)	(533.707)

Noter

1 Going concern

Selskabet har mistet virksomhedskapitalen og egenkapitalen er negativ med 534 t.kr. pr. 31. december 2023.

Selskabets eneaktionær Boligfonden Autisme har ultimo 2022 indgået Rammeaftale med AkademikerPension om finansiering af først Ny Højtoft og dernæst over de næste 10 år en større antal bosteder og botilbud for voksne autister i størrelsesordenen 1 mia.kr.

Den første ejendom forventes solgt i andet halvår 2024, hvorefter det er direktionens forventning, at selskabet vil at modtage en overskudsandel heraf, som retablerer egenkapitalen.

2 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Tilgange	104.871.601
Kostpris ultimo	104.871.601
Regnskabsmæssig værdi ultimo	104.871.601

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.
Anden gæld	106.228.075
	106.228.075

4 Anden gæld (kortfristet)

NO_T_Anden gæld

This is a table placeholder. Press the button to view the table.

[View table](#)

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Indirekte produktionsomkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.”

Bruno Månsson

Dirigent

Serienummer: cb753144-34dd-43d1-bfed-a45d46328d50

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-07-08 15:50:20 UTC



Kathe Bjerggaard Johansen

Adm. direktør

Serienummer: b75ded9b-668c-487d-a209-84be4dbc23e7

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-08 20:26:04 UTC



Christian Dalmoose Pedersen

Revisor

Serienummer: 98f687bb-f085-43b9-b1fa-02a7496d85ff

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-07-09 05:14:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: KHICP-DSG8U-CBHLU-KEEQ0-T3NL4-OCEX1

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**