

Højen Hus ApS

Gl Kolding Landevej 67 B, 7100 Vejle
CVR-nr. 31 06 14 90

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.23

Søren Hauschild Grünberger
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Højen Hus ApS
Gl Kolding Landevej 67 B
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 31 06 14 90
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Hauschild Grünberger

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Højen Hus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. juni 2023

Direktionen

Søren Hauschild Grünberger

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Højen Hus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Højen Hus ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 28. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Toftegaard Winkler

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34083

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.706 pr. 31.12.22. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 6 Oplysninger om dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.153.989 mod DKK 130.415 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -795.841.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har realiseret et overskud i 2022 på t.DKK 1.154 og har en negativ egenkapital pr. 31.12.22 på t.DKK 796. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomheden Højen Hus Holding ApS samt selskabets reelle ejer, om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Modervirksomheden og reelle ejer har desuden afgivet et forpligtende tilsagn om, ikke at kræve tilgodehavender på t.DKK 2.071 afviklet før tidligst 01.01.24. Baseret på virksomhedens budget er dette vurderet tilstrækkeligt til, at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2023, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	289.210	161.991
Resultat før dagsværdireguleringer	289.210	161.991
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.616	96.235
Resultat af primær drift	284.594	258.226
Finansielle indtægter	969.106	0
³ Finansielle omkostninger	-165.872	-122.340
Resultat før skat	1.087.828	135.886
Skat af årets resultat	66.161	-5.471
Årets resultat	1.153.989	130.415
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.153.989	130.415
I alt	1.153.989	130.415

AKTIVER			
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Note			
	Investerings ejendomme	4.705.944	4.710.560
4	Materielle anlægsaktiver i alt	4.705.944	4.710.560
	Anlægsaktiver i alt	4.705.944	4.710.560
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.195	60.238
	Udskudt skatteaktiv	82.571	16.410
	Andre tilgodehavender	11.956	8.474
	Tilgodehavender i alt	137.722	85.122
	Omsætningsaktiver i alt	137.722	85.122
	Aktiver i alt	4.843.666	4.795.682

PASSIVER

Note		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-920.841	-2.074.830
	Egenkapital i alt	-795.841	-1.949.830
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.503.370	3.490.142
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	752.976	782.887
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	336.393	330.059
5	Anden gæld	1.470.000	1.470.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.062.739	6.073.088
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	103.461	162.291
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	76.386	55.258
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.456	19.070
	Anden gæld	328.503	386.810
	Periodeafgrænsningsposter	41.962	48.995
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	576.768	672.424
	Gældsforpligtelser i alt	5.639.507	6.745.512
	Passiver i alt	4.843.666	4.795.682

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	125.000	-2.074.830	-1.949.830
Forslag til resultatdisponering	0	1.153.989	1.153.989
Saldo pr. 31.12.22	125.000	-920.841	-795.841

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har realiseret et overskud i 2022 på t.DKK 1.154 og har en negativ egenkapital pr. 31.12.22 på t.DKK 796. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomheden Højen Hus Holding ApS og selskabets reelle ejer, om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Modervirksomheden og reelle ejer har desuden afgivet et forpligtende tilsagn om, ikke at kræve tilgodehavender på t.DKK 2.071 afviklet før tidligst 01.01.24. Baseret på virksomhedens budget er dette vurderet tilstrækkeligt til, at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2023, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.706 pr. 31.12.22. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 6 Oplysninger om dagsværdi.

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.257	12.837
Renteomkostninger i øvrigt	114.662	106.617
Øvrige finansielle omkostninger	34.953	2.886
Øvrige finansielle omkostninger	149.615	109.503
I alt	165.872	122.340

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	5.143.325
Kostpris pr. 31.12.22	5.143.325
Opskrivninger pr. 01.01.22	-432.765
Opskrivninger i året	-4.616
Opskrivninger pr. 31.12.22	-437.381
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	4.705.944

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	69.461	2.200.856	2.572.831	3.618.433
Gæld til øvrige kreditinstitutter	34.000	616.976	786.976	816.887
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	336.393	336.393	330.059
Anden gæld	0	1.470.000	1.470.000	1.470.000
I alt	103.461	4.624.225	5.166.200	6.235.379

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	4.705.944	4.705.944
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.616	-4.616

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 335 og et afkastkrav på 7-9% (2021: 7-9%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til bolig- og erhvervsudlejning og har en beliggenhed i Vejles opland. Tomgangen har historisk været lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme med nom. t.DKK 2.716, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.706.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 950, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.376. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 650 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, imens t.DKK 300 er i egen besiddelse.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomhe-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

den fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.