

# Højen Hus ApS

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

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.06.25

Søren Hauschild Grünberger  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

---

---

**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  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. juni 2025

**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 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 14. juni 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Toftegaard Winkler

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34083

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>296.717</b>	<b>97.523</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	163.758	-239.959
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>460.475</b>	<b>-142.436</b>
<sup>3</sup> Finansielle omkostninger	-252.363	-237.785
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-252.363</b>	<b>-237.785</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>208.112</b>	<b>-380.221</b>
Skat af årets resultat	-9.758	30.873
<b>Årets resultat</b>	<b>198.354</b>	<b>-349.348</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Overført resultat	198.354	-349.348
<b>I alt</b>	<b>198.354</b>	<b>-349.348</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.629.743	4.465.985
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.629.743</b>	<b>4.465.985</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.629.743</b>	<b>4.465.985</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.084	11.765
	Udskudt skatteaktiv	103.686	113.444
	Andre tilgodehavender	13.408	7.678
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>120.178</b>	<b>132.887</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.172</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>129.350</b>	<b>132.887</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.759.093</b>	<b>4.598.872</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.071.836	-1.270.190
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-946.836</b>	<b>-1.145.190</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.364.152	2.442.894
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	990.017	780.314
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	354.918	345.591
5	Anden gæld	1.470.000	1.470.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.179.087</b>	<b>5.038.799</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	83.000	68.700
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	228.091
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.068	49.052
	Anden gæld	401.774	359.420
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>526.842</b>	<b>705.263</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.705.929</b>	<b>5.744.062</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.759.093</b>	<b>4.598.872</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	125.000	-1.270.190	-1.145.190
Forslag til resultatdisponering	0	198.354	198.354
Saldo pr. 31.12.24	125.000	-1.071.836	-946.836

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har realiseret et overskud i 2024 på t.DKK 198 efter skat og har en negativ egenkapital pr. 31.12.24 på t.DKK 947. 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 2.146 afviklet før tidligst 01.01.26. Baseret på virksomhedens budget er dette vurderet tilstrækkeligt til, at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2025, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

	2024	2023
	DKK	DKK

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.093	16.650
Renteomkostninger i øvrigt	235.270	221.135
I alt	252.363	237.785

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	5.143.325
Kostpris pr. 31.12.24	5.143.325
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	-677.340
Dagsværdireguleringer i året	163.758
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	-513.582
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	4.629.743

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	78.000	2.019.779	2.442.152	2.506.594
Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.000	750.000	995.017	785.314
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	354.918	345.591
Anden gæld	0	1.470.000	1.470.000	1.470.000
I alt	83.000	4.239.779	5.262.087	5.107.499

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	4.629.743
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	163.758

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i et normaliseret driftsresultat. Selskabet besidder en portefølje på 3 udlejningsejendomme, hvoraf 2 ejendomme er beboelse og 1 ejendom er blandet beboelse og erhverv. Investeringsejendommene er beliggende i Vejle og Daugård.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 357 og et afkastkrav på 7,00 - 8,75% (2023: 6 - 9%). Ejendommene er fastsat til en værdi på 3.200 - 9.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

## 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 fremgår af årsrapporten for administrationselskabet Højen Hus Holding ApS, CVR-nr. 31 06 14 07. Hæftelsen udgør den samlede skat for de sambeskattede selskaber, fratrukket egen skyldig skat, som udgør t.DKK 0 på balancedagen. 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. tDKK 2.716, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.630.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 950, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.548. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 950 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 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

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.

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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

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

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.