

**Høj Bolig Invest ApS**  
Sandgårdsparken 27, 7430 Ikast

CVR-nr. 41 04 66 94

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025.

---

Ole Høj Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Høj Bolig Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 25. juni 2025

### Direktion

Ole Høj Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Høj Bolig Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Høj Bolig Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 25. juni 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Høj Bolig Invest ApS Sandgårdsparken 27 7430 Ikast
	Telefon: 40632200
	CVR-nr.: 41 04 66 94
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Høj Nielsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S, Østergade 3, 7430 Ikast
<b>Modervirksomhed</b>	Høj Holding, Ikast ApS, Ikast-Brande

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje boligejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 245.164 kr. mod 244.923 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -70.279 kr. mod -56.156 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har som følge af indeværende - og tidligere års underskud tabt hele selskabskapitalen.

Det er ledelsens forventning at denne reetableres gennem fremtidig indtjening.

Til sikring af, at den fornødne likviditet er til rådighed for det kommende regnskabsår afgives der fra moderselskabet en støtteerklæring, hvoraf det fremgår, at den fornødne likviditet stilles til rådighed. Derudover fremgår det, at ethvert mellemværende med moderselskabet henstår afdragsfrit indtil 31. december 2025.

Med afsæt heri aflægges årsrapporten med henblik på fortsat drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Høj Bolig Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	10-40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Høj Bolig Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige 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

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>245.164</b>	<b>244.923</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-89.498	-89.498
<b>Driftsresultat</b>	<b>155.666</b>	<b>155.425</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-219.851	-202.077
<b>Resultat før skat</b>	<b>-64.185</b>	<b>-46.652</b>
Skat af årets resultat	-6.094	-9.504
<b>Årets resultat</b>	<b>-70.279</b>	<b>-56.156</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-70.279	-56.156
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-70.279</b>	<b>-56.156</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	6.200.959	6.290.457
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.200.959</u>	<u>6.290.457</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.200.959</u></b>	<b><u>6.290.457</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	2.400	2.400
	Periodeafgrænsningsposter	2.957	2.803
	Tilgodehavender i alt	<u>5.357</u>	<u>5.203</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.357</u></b>	<b><u>5.203</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.206.316</u></b>	<b><u>6.295.660</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-241.415	-171.136
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-201.415</u></b>	<b><u>-131.136</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.385.810</u>	<u>2.464.852</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.385.810</u>	<u>2.464.852</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	79.000	78.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.984.541	2.064.671
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
	Gæld til tilknyttet virksomhed	1.860.963	1.700.109
	Selskabsskat	6.094	9.504
	Anden gæld	78.823	97.160
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.021.921</u>	<u>3.961.944</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.407.731</u></b>	<b><u>6.426.796</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.206.316</u></b>	<b><u>6.295.660</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-114.980	-74.980
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-56.156</u>	<u>-56.156</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-171.136	-131.136
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-70.279</u>	<u>-70.279</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-241.415</u></b>	<b><u>-201.415</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	35.630	33.650
Andre finansielle omkostninger	<u>184.221</u>	<u>168.427</u>
	<b><u>219.851</u></b>	<b><u>202.077</u></b>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	6.563.599	6.466.725
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>96.874</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>6.563.599</u></b>	<b><u>6.563.599</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-273.142	-183.645
Årets afskrivninger	<u>-89.498</u>	<u>-89.497</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-362.640</u></b>	<b><u>-273.142</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.200.959</u></b>	<b><u>6.290.457</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.464.810	2.542.852
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-79.000</u>	<u>-78.000</u>
	<b><u>2.385.810</u></b>	<b><u>2.464.852</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.082.000</u>	<u>2.160.000</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.840 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på 6.201 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Høj Holding, Ikast, CVR-nr. 39 25 72 70, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Ole Høj Nielsen

Navn returneret af MitId: Ole Høj Nielsen  
Direktør  
ID: 9aa801a0-e433-4203-af4e-2ebcc660aae0  
IP-adresse: 37.96.7.215:60195  
Dato for underskrift: 25-06-2025 11:58:48 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Peter Vinderslev

Navn returneret af MitId: Peter Vinderslev  
Revisor  
ID: 469127b9-61c3-4c3e-b511-6c48f46fea18  
IP-adresse: 152.115.33.81:23249  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 25-06-2025 12:01:30 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Ole Høj Nielsen

Navn returneret af MitId: Ole Høj Nielsen  
Dirigent  
ID: 9aa801a0-e433-4203-af4e-2ebcc660aae0  
IP-adresse: 37.96.7.215:47686  
Dato for underskrift: 25-06-2025 14:26:29 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 0c2127fPXiP252656788