
HØJLUNDEVEJ ApS

Højlundevej 8, 3540 Lyngø

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 30 80 86 65

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 2/7 2025

Peter Schäfer
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for HØJLUNDEVEJ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 2. juli 2025

Direktion

Jens Hørby Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i HØJLUNDEVEJ ApS

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

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

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hellerup, den 2. juli 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
mne18628

Jakob Thisted Binder
statsautoriseret revisor
mne42816

Selskabsoplysninger

Selskabet

HØJLUNDEVEJ ApS
Højlundevej 8
3540 Lyngø

CVR-nr: 30 80 86 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 20. august 2007

Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Jens Hørby Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje samt projektudvikle selskabets ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på DKK 71.102, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 29.052.419.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi baseret på en uafhængig valuarvurdering baseret på det forventede fremtidige driftsafkast fra ejendommen.

De anvendte regnskabsmæssige skøn i forbindelse med indregningen anses for forsvarlige og retvisende, men er i sagens natur usikre og uforudsigelige.

Der er herudover ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.333.075	1.712.515
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.106.100	2.738.624
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		226.975	4.451.139
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-23.263	-1.607.667
Resultat før finansielle poster		203.712	2.843.472
Finansielle indtægter	1	22.968	19.713
Finansielle omkostninger	2	-317.554	-320.844
Resultat før skat		-90.874	2.542.341
Skat af årets resultat	3	19.772	-559.262
Årets resultat		-71.102	1.983.079

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-71.102	1.983.079
	-71.102	1.983.079

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	4	47.741.000	48.847.101
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	112.622	19.385
Materielle anlægsaktiver		47.853.622	48.866.486
Anlægsaktiver		47.853.622	48.866.486
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		276.102	309.575
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		518.685	490.671
Andre tilgodehavender		110.711	84.726
Tilgodehavender		905.498	884.972
Likvide beholdninger		40.293	274.415
Omsætningsaktiver		945.791	1.159.387
Aktiver		48.799.413	50.025.873

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		28.927.419	28.998.521
Egenkapital		29.052.419	29.123.521
Hensættelse til udskudt skat	6	7.640.221	7.747.134
Hensatte forpligtelser		7.640.221	7.747.134
Gæld til realkreditinstitutter		9.897.386	10.974.052
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.897.386	10.974.052
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.074.670	1.036.886
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		803.597	518.863
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	56.808
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		87.134	173.184
Anden gæld		223.986	375.425
Kortfristede gældsforpligtelser		2.209.387	2.181.166
Gældsforpligtelser		12.106.773	13.155.218
Passiver		48.799.413	50.025.873
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	28.998.521	29.123.521
Årets resultat	0	-71.102	-71.102
Egenkapital 31. december	125.000	28.927.419	29.052.419

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.269	16.843
Andre finansielle indtægter	3.699	2.870
	<u>22.968</u>	<u>19.713</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	317.554	320.844
	<u>317.554</u>	<u>320.844</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	87.134	173.184
Årets udskudte skat	-106.906	386.078
	<u>-19.772</u>	<u>559.262</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	32.989.890
Overførsler i årets løb	-218.743
Kostpris 31. december	<u>32.771.147</u>
Værdireguleringer 1. januar	15.857.211
Årets værdireguleringer	-1.106.101
Overførsler i årets løb	218.743
Værdireguleringer 31. december	<u>14.969.853</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>47.741.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker og er pr. 31. december 2024 vurderet af en uafhængig valuar og baseret på en skønnet markedsleje.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved sammenlignelige handler og ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	47.741.001
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.106.100
Erhvervsdel (Højlundevej 8D,E,F,G,H,I,K) - Markedsleje (DKK/m ²)	280
Erhvervsdel (Højlundevej 8D,E,F,G,H,I,K) - Driftsomkostninger (DKK/m ²)	38
Erhvervsdel (Højlundevej 8D,E,F,G,H,I,K) - Afkastkrav	8,5%
Boligdel (Højlundevej 8A) - Markedsleje (DKK/m ²)	773
Boligdel (Højlundevej 8A) - Driftsomkostninger (DKK/m ²)	140
Boligdel (Højlundevej 8A) - Afkastkrav	4,5%
Landbrugsdel (Højlundevej 12) - Markedsleje (DKK/m ²)	6.331
Landbrugsdel (Højlundevej 12) - Driftsomkostninger (DKK/m ²)	140

De udførte skøn er baseret på information og forudsætninger, som er vurderet forsvarlige og retvisende afledelsen, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske forhold og begivenheder vil formentlig afvige fra forudsætningerne i opgørelse af dagsværdien. Afvigelserne kan være væsentlige.

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	DKK	
Kostpris 1. januar	1.581.118	
Tilgang i årets løb	116.500	
Afgang i årets løb	<u>-21.850</u>	
Kostpris 31. december	<u>1.675.768</u>	
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.561.733	
Årets afskrivninger	23.263	
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-21.850</u>	
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.563.146</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>112.622</u>	
Afskrives over	<u>5-10 år</u>	

6. Hensættelse til udskudt skat

	2024	2023
	DKK	DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	7.747.134	7.360.988
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>-106.913</u>	<u>386.146</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>7.640.221</u>	<u>7.747.134</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.434.763	6.627.164
Mellem 1 og 5 år	4.462.623	4.346.888
Langfristet del	9.897.386	10.974.052
Inden for 1 år	1.074.670	1.036.886
	<u>10.972.056</u>	<u>12.010.938</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	47.741.000	48.847.101
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Skadesløsbrev på i alt TDKK 20.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	47.741.000	48.847.101
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.600 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	47.741.000	48.847.101

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jens Hørby Jensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HØJLUNDEVEJ ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til gebyrer, revision og regnskabsmæssig assistance mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med Jens Hørby Jensen Holding ApS samt dets danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen og indgår i bruttofortjenesten.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Efter anskaffelse måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Værdien for hver enkelt ejendom afspejler den årlige vurdering af ejendommene foretaget af en ekstern vurderingsmand og opgørelsen tager, når muligt, udgangspunkt i sammenlignelige handler. Dagsværdien er den vurderede sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver i sær har handlet kyndigt og fornuftigt.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.