

K/S HØJMOSEHUS

Valhøjs Alle 174-176
2610 Rødovre

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/12/2016

Søren Stensdal
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S HØJMOSEHUS
Valhøjs Alle 174-176
2610 Rødovre

Telefonnummer: 72488884

CVR-nr: 28487096

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse

Jyske Bank A/S
Vesterbrogade 9
1780 København V
DK Danmark

Revisor

BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Voergårdvej 2
9200 Aalborg SV
DK Danmark
CVR-nr: 32895468
P-enhed: 1016042087

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for K/S Højmosarhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 15/12/2016

Bestyrelse

Søren Stensdal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S HØJMOSEHUS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HØJMOSEHUS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, 15/12/2016

Henrik Bjørn
Statsaut. revisor
BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 32895468

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i køb, udvikling, udleje og salg af ejendomme og anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,0%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af kommanditselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat i overensstemmelse med forventningerne til året.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Kommanditselskabet har for regnskabsåret 2015/16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

Ændring i anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser til amortiseret kostpris.
Gældsforpligtelser er tidligere indregnet til dagsværdi.

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser blev tidligere indregnet til dagsværdi, hvilket ændres til indregning til amortiseret kostpris. Sammenligningstal for 2014/15 er tilrettet.

Den samlede virkning af udgør en forøgelse af resultatet for 2015/16 med t.DKK 18, mens sidste års resultat er formindsket med t.DKK 69. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.09.16 er forøget med t.DKK 131, og egenkapitalen pr. 30.09.15 er forøget med t.DKK 114.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og 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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Her i indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Der er ikke indregnet skat af årets resultat i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejede lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation ved vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Der medvirker ikke eksterne vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat samt udskudt skat er ikke indregnet i balancen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). 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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		210.552	60.095
Andre driftsomkostninger		0	-233.591
Resultat af ordinær primær drift		210.552	-173.496
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		830.000	1.100.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-120.958	-221.085
Ordinært resultat før skat		919.594	705.419
Årets resultat		919.594	705.419
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		919.594	705.419
I alt		919.594	705.419

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		6.960.000	6.130.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	6.960.000	6.130.000
Anlægsaktiver i alt		6.960.000	6.130.000
Andre tilgodehavender		1.037	5.650
Periodeafgrænsningsposter		9.587	9.535
Tilgodehavender i alt		10.624	15.185
Likvide beholdninger		520	330
Omsætningsaktiver i alt		11.144	15.515
Aktiver i alt		6.971.144	6.145.515

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		2.450.941	1.531.347
Egenkapital i alt	3	2.550.941	1.631.347
Gæld til realkreditinstitutter		2.104.163	2.187.975
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.104.163	2.187.975
Gæld til realkreditinstitutter		87.342	86.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser			0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.029.550	2.092.072
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		199.148	147.931
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.316.040	2.326.193
Gældsforpligtelser i alt		4.420.203	4.514.168
Passiver i alt		6.971.144	6.145.515

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	67.277	91.947
Øvrige finansielle omkostninger	53.681	129.138
I alt	120.958	221.085

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Investeringsjendomme		
Kostpris pr. 01.10.15	5.454.153	8.181.230
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	-2.727.077
Kostpris pr. 30.09.16	5.454.153	5.454.153
Værdiregulering pr. 01.10.15	675.847	198.771
Værdiregulering i året	830.000	1.100.000
Tilbageført ved salg	0	-622.924
Reguleringer pr. 30.09.16	1.505.847	675.847
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	6.960.000	6.130.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,0 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

3. Egenkapital i alt

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Saldo 01.10.15	100.000	1.417.182	1.517.782
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	113.565	113.565
Korrigeret saldo pr. 01.10.15	100.000	1.531.347	1.631.347
Årets resultat	0	919.594	919.594
Saldo 30.09.16	100.000	2.450.941	2.550.941

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Gæld til realkreditinstitutter	30.09.16	30.09.15
	DKK	DKK
Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	1.771.505	1.885.513

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.246 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.960.