

K/S Højmosarhus

Valhøjs Alle 174 - 176, 2610 Rødovre

CVR-nr. 28 48 70 96

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2018.

Søren Stensdal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for K/S Højmosarhus.

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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 30. november 2018

Bestyrelse

Søren Stensdal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Højmosarhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Højmosarhus for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. november 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor
mne9459

Allan Breiling
statsautoriseret revisor
mne35809

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Højmoschus
Valhøjs Alle 174 - 176
2610 Rødovre

CVR-nr.: 28 48 70 96

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

Søren Stensdal

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, udvikling og salg af ejendommen Frederiksborgvej 189, 2400 København NV, og anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 110 t.kr. mod 135 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 30 t.kr. mod 13 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Højmosarhus 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt 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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, vurderet på baggrund af skønnede markedsforhold, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste	110.340	134.682
Værdiregulering af investeringsejendomme	-60.000	-2.325
Driftsresultat	50.340	132.357
1 Andre finansielle indtægter	5.773	3.768
2 Øvrige finansielle omkostninger	-26.400	-123.275
Årets resultat	29.713	12.850
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	29.713	12.850
Disponeret i alt	29.713	12.850

Balance 30. september

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	3.510.000	3.570.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.510.000</u>	<u>3.570.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.510.000</u>	<u>3.570.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	226.139	177.323
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.647</u>	<u>4.700</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>229.786</u>	<u>182.023</u>
	Likvide beholdninger	<u>646</u>	<u>4.342</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>230.432</u>	<u>186.365</u>
	Aktiver i alt	<u>3.740.432</u>	<u>3.756.365</u>

Balance 30. september

Passiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	100.000	100.000
5 Overført resultat	2.493.503	2.463.791
Egenkapital i alt	<u>2.593.503</u>	<u>2.563.791</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.022.895	1.072.511
Deposita	45.091	44.388
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.067.986</u>	<u>1.116.899</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	51.412	46.984
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.030	14.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.778
Gæld til tilknyttede virksomheder	1	0
Anden gæld	12.500	11.117
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>78.943</u>	<u>75.675</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.146.929</u>	<u>1.192.574</u>
Passiver i alt	<u>3.740.432</u>	<u>3.756.365</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	281	0
Renter, tilknyttede virksomheder	5.492	3.768
	<u>5.773</u>	<u>3.768</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	22.496
Andre finansielle omkostninger	26.400	100.779
	<u>26.400</u>	<u>123.275</u>
3. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. oktober 2017	2.727.076	5.454.153
Afgang i årets løb	0	-2.727.077
Kostpris 30. september 2018	<u>2.727.076</u>	<u>2.727.076</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	842.924	1.505.847
Årets regulering til dagsværdi	-60.000	-752.923
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	90.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2018	<u>782.924</u>	<u>842.924</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>3.510.000</u>	<u>3.570.000</u>

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

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

For ikke-udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med med fradrag af 25 %. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2017	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2017	2.463.790	2.450.941
Årets overførte overskud eller underskud	29.713	12.850
	<u>2.493.503</u>	<u>2.463.791</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.074.307	1.119.495
Heraf forfalder inden for 1 år	-51.412	-46.984
	<u>1.022.895</u>	<u>1.072.511</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>835.163</u>	<u>884.430</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.098 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 3.510 t.kr.

8. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Stensdal Group A/S, Rødovre.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Stensdal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Højmosehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 195.249.xxx.xxx

2018-11-30 12:10:06Z

NEM ID 

Allan Breiling

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON, STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:93080455

IP: 80.196.xxx.xxx

2018-11-30 14:41:04Z

NEM ID 

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON, STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 109.57.xxx.xxx

2018-12-01 06:50:47Z

NEM ID 

Søren Stensdal

Dirigent

På vegne af: K/S Højmosehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 83.92.xxx.xxx

2018-12-01 09:01:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E5AHLE1YBQ-XP101-AQNBO-FCIZJ-174NQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>