

# Ejendomsselskabet Højris ApS

Skarøvej 4 5466 Asperup

CVR-nr. 29 44 46 17

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18/4 2016



---

Mikael Højris Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Højris ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 8. marts 2016

### Direktion

Mikael Højris Pedersen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Højris ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Højris ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

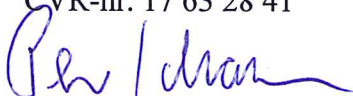
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabet 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.

Assens, den 8. marts 2016

Danrevi Assens  
Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 17 63 28 41



Per Johansen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Højris ApS Skarøvej 4 5466 Asperup CVR-nr.: 29 44 46 17 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Middelfart
<b>Kunde ID</b>	4829/BPJ/PGJ
<b>Direktion</b>	Mikael Højris Pedersen, direktør
<b>Revisor</b>	Danrevi Assens Registreret revisionsfirma Sdr. Ringvej 2 5610 Assens
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Højris ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til ejendommens drift

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>121.201</b>	<b>121</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-37.331</u>	<u>-46</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>83.870</b>	<b>75</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>83.870</b>	<b>75</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>83.870</b>	<b>75</b>
Finansielle indtægter		270	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-60.384</u>	<u>-5</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.756</b>	<b>70</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-4.846</u>	<u>-17</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>18.910</u></b>	<b><u>53</u></b>
Overført overskud		<u>18.910</u>	<u>53</u>
		<b><u>18.910</u></b>	<b><u>53</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.279.718</u>	<u>1.280</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>1.279.718</u>	<u>1.280</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.279.718</u>	<u>1.280</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>86.439</u>	<u>59</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>86.439</u>	<u>59</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.366.157</u>	<u>1.339</u>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overkurs ved emission		6.250	6
Overført resultat		98.034	79
<b>Egenkapital</b>	4	<b>229.284</b>	<b>210</b>
Gæld til realkreditinstitutter		643.180	700
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>643.180</b>	<b>700</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	55.857	53
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7
Gæld til tilknyttede virksomheder		403.334	345
Selskabsskat		5.500	17
Anden gæld		8.502	7
Periodeafgrænsningsposter		13.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>493.693</b>	<b>429</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.136.873</b>	<b>1.129</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.366.157</b>	<b>1.339</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten			
Hovedaktivitet	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.900	-14
Andre finansielle omkostninger	<u>46.484</u>	<u>19</u>
	<b><u>60.384</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.500	17
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-654</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.846</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>1.454.718</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>1.454.718</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		<u>-175.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>-175.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>1.279.718</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver et afkast på 6,51 %

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	6.250	79.124	210.374
Årets resultat	0	0	18.910	18.910
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>6.250</b>	<b>98.034</b>	<b>229.284</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

125 -anparter a kr. 1.000	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>753.073</u>	<u>699.037</u>	<u>55.857</u>	<u>454.911</u>
	<u><b>753.073</b></u>	<u><b>699.037</b></u>	<u><b>55.857</b></u>	<u><b>454.911</b></u>

### 6 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M Højris Holding ApS ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

## **Noter til årsrapporten**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 753, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 1.280.

### **8 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at udleje ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.