

# Ejendomsselskabet Højris ApS

Skarøvej 4  
5466 Asperup

CVR-nr. 29 44 46 17

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29/5 2019



---

Mikael Højris Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

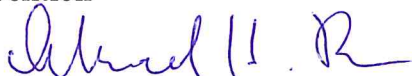
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 24. april 2019

### 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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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.

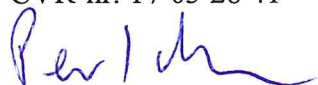
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet,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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 24. april 2019

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



Per Johansen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne2959

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Højris ApS Skarøvej 4 5466 Asperup
	Telefon: 64 47 32 52
	CVR-nr.: 29 44 46 17
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	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

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 22.999, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 343.501.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Højris ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>123.202</b>	<b>122</b>
Andre eksterne omkostninger		-71.122	-29
<b>Bruttoresultat</b>		<b>52.080</b>	<b>93</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>52.080</b>	<b>93</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>52.080</b>	<b>93</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>52.080</b>	<b>93</b>
Finansielle omkostninger		-22.651	-25
<b>Resultat før skat</b>		<b>29.429</b>	<b>68</b>
Skat af årets resultat	1	-6.430	-15
<b>Årets resultat</b>		<b>22.999</b>	<b>53</b>
Overført resultat		22.999	53
		<b>22.999</b>	<b>53</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.341.381	1.280
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.341.381</u>	<u>1.280</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.341.381</u>	<u>1.280</u>
Andre tilgodehavender		5.788	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.788</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>23.427</u>	<u>100</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>29.215</u>	<u>100</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.370.596</u></u>	<u><u>1.380</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		218.501	196
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>343.501</u></b>	<b><u>321</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		486.763	526
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>486.763</u></b>	<b><u>526</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	39.320	59
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.867	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		486.715	445
Selskabsskat		6.430	15
Anden gæld		0	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>540.332</u></b>	<b><u>533</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.027.095</u></b>	<b><u>1.059</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.370.596</u></b>	<b><u>1.380</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	6.430	15
	<u>6.430</u>	<u>15</u>

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	1.454.718
Tilgang i årets løb	<u>61.663</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.516.381</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	<u>-175.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-175.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>1.341.381</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,84 % - 7,84 %. Det kan opgøres til 7,34 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>6,84</u>	<u>7,34</u>	<u>7,84</u>
Dagsværdi	<u>1.439.137</u>	<u>1.341.381</u>	<u>1.255.574</u>
Ændring i dagsværdi	<u>97.756</u>	<u>0</u>	<u>-85.807</u>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	195.502	320.502
Årets resultat	0	22.999	22.999
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>218.501</b>	<b>343.501</b>

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
125 -anparter á kr. 1.000	125.000
	<b>125.000</b>

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

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	585	526.083	39.320	345.713
	<b>585</b>	<b>526.083</b>	<b>39.320</b>	<b>345.713</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M. Højris Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## **Noter**

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 522, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 1.341