

Ejendomsselskabet Højris ApS

Skarøvej 4
5466 Asperup

CVR-nr. 29 44 46 17

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

11/6-2021



Mikael Højris Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

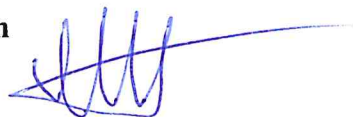
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 26. april 2021

Direktion



Mikael Højris Pedersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Højris ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Højris ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

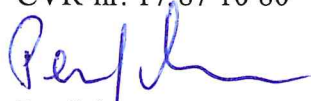
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet,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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Assens, den 26. april 2021

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr. 17.87 10 80



Per Johansen
registreret revisor
MNE-nr. mne2959

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Højris ApS Skarøvej 4 5466 Asperup |
| | Telefon: 64 47 32 52 |
| | CVR-nr.: 29 44 46 17 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 |
| | Hjemsted: Middelfart |
| Kunde ID | 4829/BPJ/PGJ |
| Direktion | Mikael Højris Pedersen, direktør |
| Revisor | VH Revision Registrerede Revisorer ApS Søndre Ringvej 2 5610 Assens |
| Pengeinstitut | 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 138.200, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 511.805.

Finansiering

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Højris ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

Består af huslejeindtægter

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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

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.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller 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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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>2020</u> kr. | <u>2019</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Nettoomsætning | | 108.801 | 113 |
| Andre eksterne omkostninger | | -56.838 | -53 |
| Bruttoresultat | | 51.963 | 60 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 51.963 | 60 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 51.963 | 60 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1 | 117.922 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 169.885 | 60 |
| Finansielle omkostninger | | -25.996 | -22 |
| Resultat før skat | | 143.889 | 38 |
| Skat af årets resultat | 2 | -5.689 | -8 |
| Årets resultat | | 138.200 | 30 |
| Overført resultat | | 138.200 | 30 |
| | | 138.200 | 30 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> kr. | <u>2019</u> t.kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | <u>1.669.133</u> | <u>1.552</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>1.669.133</u> | <u>1.552</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>1.669.133</u> | <u>1.552</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>9.145</u> | <u>5</u> |
| Tilgodehavender | | <u>9.145</u> | <u>5</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>76.794</u> | <u>14</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>85.939</u> | <u>19</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>1.755.072</u></u> | <u><u>1.571</u></u> |

Balance 31. december

| | Note | 2020 kr. | 2019 t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | | 386.805 | 249 |
| Egenkapital | 4 | 511.805 | 374 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 416.341 | 452 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 416.341 | 452 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 35.332 | 35 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 8.209 | 8 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 739.998 | 678 |
| Selskabsskat | | 5.669 | 8 |
| Anden gæld | | 7.318 | 10 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.400 | 6 |
| Deposita | | 24.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 826.926 | 745 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.243.267 | 1.197 |
| Passiver i alt | | 1.755.072 | 1.571 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 125.000 | 248.605 | 373.605 |
| Årets resultat | 0 | 138.200 | 138.200 |
| Egenkapital 31. december 2020 | <u>125.000</u> | <u>386.805</u> | <u>511.805</u> |

Noter

1 Værdireguleringer af investeringsaktiver

| | | |
|---|----------------|----------|
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | 117.922 | 0 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | 117.922 | 0 |
| | 117.922 | 0 |

2 Skat af årets resultat

| | | |
|--|--------------|----------|
| Årets aktuelle skat | 5.669 | 8 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 20 | 0 |
| | 5.689 | 8 |

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2020 | 1.554.443 |
| Kostpris 31. december 2020 | 1.554.443 |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | -3.232 |
| Årets værdireguleringer | 117.922 |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | 114.690 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 1.669.133 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,5 % - 9,5 %. Det kan opgøres til 9 %.

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

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

| | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% | Basis | 0,50 % |
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 8,50 | 9,00 | 9,50 |
| Dagsværdi | 1.767.318 | 1.669.133 | 1.581.284 |
| Ændring i dagsværdi | 98.185 | 0 | -87.849 |

4 Egenkapital

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2020 | Gæld 31. december 2020 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 487.036 | 451.673 | 35.332 | 0 |
| | 487.036 | 451.673 | 35.332 | 0 |

6 Eventualforpligtelser

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 451, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 1.669