

# Ejendomsselskabet Højris ApS

Skarøvej 4  
5466 Asperup

CVR-nr. 29 44 46 17

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20/6 2022



---

Mikael Højris Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 13. april 2022

**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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 13. april 2022

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr. 17 87 10 80



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 2021
	Hjemsted: Middelfart
<b>Kunde ID</b>	4829/BPJ/PGJ
<b>Direktion</b>	Mikael Højris Pedersen, direktør
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Søndre Ringvej 2 5610 Assens
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 110.433, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 622.238.

### ***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 2021 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 2021 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 underskud, 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 nettorealisationsværdi.

#### **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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>172.801</b>	<b>108</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-37.976</u>	<u>-56</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>134.825</b>	<b>52</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>134.825</b>	<b>52</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>134.825</b>	<b>52</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>27.423</u>	<u>118</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>162.248</b>	<b>170</b>
Finansielle omkostninger		<u>-28.296</u>	<u>-26</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>133.952</b>	<b>144</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-23.519</u>	<u>-6</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>110.433</u></b>	<b><u>138</u></b>
Overført resultat		<u>110.433</u>	<u>138</u>
		<b><u>110.433</u></b>	<b><u>138</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>1.696.556</u>	<u>1.670</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.696.556</b></u>	<u><b>1.670</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.696.556</b></u>	<u><b>1.670</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>6.930</u>	<u>9</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>6.930</b></u>	<u><b>9</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>165.363</b></u>	<u><b>77</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>172.293</b></u>	<u><b>86</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.868.849</b></u></u>	<u><u><b>1.756</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> i.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		497.238	387
<b>Egenkapital</b>	4	<u>622.238</u>	<u>512</u>
Gæld til realkreditinstitutter		381.185	417
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u>381.185</u>	<u>417</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	35.231	35
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.409	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		767.954	740
Selskabsskat		23.432	6
Anden gæld		0	8
Periodeafgrænsningsposter		6.400	6
Deposita		24.000	24
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>865.426</u>	<u>827</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.246.611</u>	<u>1.244</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.868.849</u>	<u>1.756</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	386.805	511.805
Årets resultat	0	110.433	110.433
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>497.238</b>	<b>622.238</b>

## Noter

### 1 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

27.423 118

**Værdiregulering investeringsejendomme**

**27.423 118**

**27.423 118**

### 2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

23.432 6

Regulering af skat vedrørende tidligere år

87 0

**23.519 6**

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

Investerings-  
ejendomme

Kostpris 1. januar 2021

1.726.211

Kostpris 31. december 2021

1.726.211

Værdireguleringer 1. januar 2021

-57.078

Årets værdireguleringer

27.423

Værdireguleringer 31. december 2021

-29.655

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021**

**1.696.556**

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,5 % - 9,5 %. Det kan opgøres til 9 %.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	8,5	9,0	9,5
Dagsværdi	1.796.353	1.696.556	1.607.263
Ændring i dagsværdi	99.797	0	-89.293

### 4 Egenkapital

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	451.673	416.416	35.231	240.926
	<b>451.673</b>	<b>416.416</b>	<b>35.231</b>	<b>240.926</b>

### 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.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 416, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 1.697