

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

EJENDOMSSELSKABET HØJNÆSVEJ APS

Højnæsvej 58

2610 Rødovre

CVR-nr. 32 14 84 09

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2018

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	11
Balance pr. 30. september 2017	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2017	14
Noter	15-17

Selskab

Ejendomsselskabet Højnæsvej ApS
Højnæsvej 58
2610 Rødovre

CVR-nr. 32 14 84 09

9. regnskabsår

Hjemsted: Rødovre

Direktion

Peder Glasdam Axelsen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Højnæsvej ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en positiv indtjening i lighed med sidste år og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Højnæsvej 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 22. januar 2018

I direktionen

Peder Glasdam Axelsen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Højnæsvej ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Højnæsvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Søborg, den 22. januar 2018

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Mark Schneekloth Jensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", andre driftsindtægter samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Peder Axelsen Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	25%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
BRUTTOFORTJENESTE	741.539	711.563
4 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-161.603</u>	<u>-161.603</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	579.936	549.960
1 Andre finansielle indtægter	6.315	8.847
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-156.749</u>	<u>-168.903</u>
RESULTAT FØR SKAT	429.502	389.904
3 Skat af årets resultat	<u>-89.640</u>	<u>-85.770</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>339.862</u></u>	<u><u>304.134</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>339.862</u>	<u>304.134</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>339.862</u></u>	<u><u>304.134</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
4 Grunde og bygninger	<u>6.894.523</u>	<u>7.056.126</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>6.894.523</u>	<u>7.056.126</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>6.894.523</u>	<u>7.056.126</u>
Andre tilgodehavender	121.942	135.880
Periodeafgrænsningsposter	<u>47.132</u>	<u>47.132</u>
TILGODEHAVENDER	<u>169.074</u>	<u>183.012</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>929.794</u>	<u>649.689</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.098.868</u>	<u>832.701</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>7.993.391</u></u>	<u><u>7.888.827</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.851.889	2.512.027
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>2.976.889</u>	<u>2.637.027</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>487.557</u>	<u>527.960</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>487.557</u>	<u>527.960</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>3.432.325</u>	<u>3.748.301</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>3.432.325</u>	<u>3.748.301</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	315.970	311.277
Leverandør af varer og tjenesteydelser	21.000	21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	127.575	127.575
3 Selskabsskat	251.373	121.330
Anden gæld	380.702	386.417
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>7.940</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.096.620</u>	<u>975.539</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.528.945</u>	<u>4.723.840</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>7.993.391</u></u>	<u><u>7.888.827</u></u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2015	125.000	1.038.569	0	1.163.569
Overkurs ved emission tidligere år	0	1.169.324	0	1.169.324
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>304.134</u>	<u>0</u>	<u>304.134</u>
Egenkapital pr. 1/10 2016	125.000	2.512.027	0	2.637.027
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>339.862</u>	<u>0</u>	<u>339.862</u>
Egenkapital pr. 30/9 2017	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>2.851.889</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.976.889</u></u>

1	Andre finansielle indtægter	2016/17	2015/16		
	Finansielle indtægter i øvrigt	6.315	8.847		
	I ALT	6.315	8.847		
2	Øvrige finansielle omkostninger	2016/17	2015/16		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	156.717	168.903		
	Finansielle omkostninger i øvrigt	32	0		
	I ALT	156.749	168.903		
3	Selskabsskat og udskudt skat				
		Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2015/16
	Skyldig pr. 1/10 2016	121.330	527.960		
	Skat af årets resultat	130.043	-40.403	89.640	85.770
	Refusion, sambeskatning				
	SKYLDIG PR. 30/9 2017	251.373	487.557		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			89.640	85.770

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	30/9 2016
Kostpris pr. 1/10 2016	8.080.141	8.080.141	8.080.141
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2017	<u>8.080.141</u>	<u>8.080.141</u>	<u>8.080.141</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2016	1.024.015	1.024.015	1.024.015
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	161.603	161.603	161.603
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2017	<u>1.185.618</u>	<u>1.185.618</u>	<u>1.185.618</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2017	<u><u>6.894.523</u></u>	<u><u>6.894.523</u></u>	<u><u>6.894.523</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>3.748.295</u>	<u>4.059.578</u>
I ALT	<u><u>3.748.295</u></u>	<u><u>4.059.578</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>315.970</u>	<u>311.277</u>
I ALT	<u><u>315.970</u></u>	<u><u>311.277</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.270.364</u>	<u>2.736.266</u>
I ALT	<u><u>2.270.364</u></u>	<u><u>2.736.266</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet garanti overfor tredjemand i form af ejerpant i selskabets ejendom.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Peder Axelsen Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 1.788.000, i selskabets ejendom med en balanceværdi på på kr. 3.110.523 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 1.200.000, i selskabets ejendom med en balanceværdi på på kr. 3.110.523 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 1.200.000, i selskabets ejendom med en balanceværdi på på kr. 3.784.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

PENNEO

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

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

Peder Glasdam Axelsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-159398121846

IP: 80.160.72.22

2018-01-29 06:22:44Z

NEM ID 

Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1275466023692

IP: 85.235.247.2

2018-01-29 07:47:58Z

NEM ID 

Peder Glasdam Axelsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-159398121846

IP: 80.160.72.22

2018-01-29 07:53:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 250UB-SM6EU-HFUYU-H6EXG-DBE0T-SH0QJ

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 tidsstemplet 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>