

Ejendomsselskabet Højbo ApS

Vasevej 103, 3460 Birkerød
CVR-nr. 33 64 16 05

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.07.16

Kaj Ove Thougard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 13
Noter	14 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet Højbo ApS
Vasevej 103
3460 Birkerød
Hjemsted: Rudersdal
CVR-nr.: 33 64 16 05
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kaj Ove Thouggaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Dattervirksomhed

NPJ Ejendomme ApS, København

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Højbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 8. juli 2016

Direktionen

Kaj Ove Thougard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Højbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Højbo ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 8. juli 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
	1.024.143	1.053.097
2 Personaleomkostninger	-1.310.908	-808.750
	-286.765	244.347
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.957	-11.834
	-377.722	232.513
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32.518	0
3 Andre finansielle indtægter	95.791	0
Andre finansielle omkostninger	-86.772	-39.703
	-336.185	192.810
4 Skat af årets resultat	35.600	-64.178
	-300.585	128.632
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-300.585	128.632
I alt	-300.585	128.632

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	822.170	834.999
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	361.102	262.271
5	Materielle anlægsaktiver i alt	1.183.272	1.097.270
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	92.099	0
	Andre tilgodehavender	41.500	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	133.599	0
	Anlægsaktiver i alt	1.316.871	1.097.270
	Råvarer og hjælpematerialer	14.300	14.300
	Varebeholdninger i alt	14.300	14.300
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.111.546	1.609.826
7	Igangværende arbejder for fremmed regning	711.528	368.475
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	342.387	0
	Udskudt skatteaktiv	28.300	0
	Tilgodehavende selskabsskat	8.000	0
	Andre tilgodehavender	331.615	387.916
	Periodeafgrænsningsposter	26.872	6.856
	Tilgodehavender i alt	2.560.248	2.373.073
	Likvide beholdninger	965.975	829.600
	Omsætningsaktiver i alt	3.540.523	3.216.973
	Aktiver i alt	4.857.394	4.314.243

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-35.681	264.904
8	Egenkapital i alt	44.319	344.904
	Hensættelser til udskudt skat	0	7.300
	Hensatte forpligtelser i alt	0	7.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.545.633	2.942.692
	Selskabsskat	0	59.878
	Anden gæld	1.267.442	959.469
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.813.075	3.962.039
	Gældsforpligtelser i alt	4.813.075	3.962.039
	Passiver i alt	4.857.394	4.314.243

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Andre tilgodehavender består af deposita og forudbetalt husleje, der måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel med ejendomme, ejendomsservice samt at eje kapitalandele.

2. Personaleomkostninger

Lønninger	995.023	749.794
Pensioner	54.300	27.150
Andre omkostninger til social sikring	10.800	8.910
Personaleomkostninger i øvrigt	250.785	22.896
I alt	1.310.908	808.750

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.619	0
Øvrige finansielle indtægter	93.172	0
I alt	95.791	0

4. Skatter

Årets aktuelle skat	0	59.878
Årets udskudte skat	-35.600	4.300
I alt	-35.600	64.178

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	852.790	324.150
Tilgang i året	0	176.959
Kostpris pr. 31.12.15	852.790	501.109
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	17.791	61.879
Afskrivninger i året	12.829	78.128
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	30.620	140.007
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	822.170	361.102
	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	0	1
Tilgang i året	59.581	0
Afgang i året	0	-1
Kostpris pr. 31.12.15	59.581	0
Årets resultat	32.518	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	32.518	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	92.099	0

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
NPJ Ejendomme ApS, København	100%	92.099	-154.264
		31.12.15 DKK	31.12.14 DKK

7. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	711.528	368.475
Acontofaktureringer	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	711.528	368.475

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
-------------	-----------------	-------------------

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	80.000	136.272
Forslag til resultatdisponering	0	128.632
Saldo pr. 31.12.14	80.000	264.904

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	80.000	264.904
Forslag til resultatdisponering	0	-300.585
Saldo pr. 31.12.15	80.000	-35.681

8. Egenkapital - fortsat -

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	80	1.000

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

10. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 822. Ejerpantebrevet henligger i selskabets besiddelse.