

Højnæsvej ApS

Schimmelmannsvej 27, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. 35 68 31 78

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.11.16

Jannick Bøs Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

Højnæsvej ApS
c/o CPV Administration ApS
Schimmelmannsvej 27
2920 Charlottenlund
Hjemsted: Charlottenlund
CVR-nr.: 35 68 31 78

Direktion

Jannick Bøs Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Højnæsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30. november 2016

Direktionen

Jannick Bøs Andersen

Til kapitalejeren i Højnæsvej ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Højnæsvej ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

I strid med skattelovgivningen er der i årets løb ikke indberettet løn og A-skat rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 7.955.866 mod DKK 12.360.943 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 21.172.589.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat for 2016/17.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	1.904.142	2.252.367
1	Personaleomkostninger	-418.002	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.486.140	2.252.367
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.100.000	14.895.856
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-874.253	209.605
	Resultat af primær drift	10.711.887	17.357.828
2	Andre finansielle indtægter	233.497	0
3	Andre finansielle omkostninger	-746.271	-1.494.402
	Finansielle poster i alt	-512.774	-1.494.402
	Resultat før skat	10.199.113	15.863.426
4	Skat af årets resultat	-2.243.247	-3.502.483
	Årets resultat	7.955.866	12.360.943
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	7.955.866	12.360.943
	I alt	7.955.866	12.360.943

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	56.100.000	46.000.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	56.100.000	46.000.000
	Anlægsaktiver i alt	56.100.000	46.000.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.607.927	236.413
	Andre tilgodehavender	4.891	61.917
	Tilgodehavender i alt	12.612.818	298.330
	Omsætningsaktiver i alt	12.612.818	298.330
	Aktiver i alt	68.712.818	46.298.330

		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	21.122.589	13.166.723
6	Egenkapital i alt	21.172.589	13.216.723
	Hensættelser til udskudt skat	5.343.507	3.323.201
	Hensatte forpligtelser i alt	5.343.507	3.323.201
	Gæld til realkreditinstitutter	40.350.849	28.483.395
	Deposita	1.069.089	986.420
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.419.938	29.469.815
	Gæld til kreditinstitutter	212.853	109.309
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	0
	Selskabsskat	402.223	179.282
	Anden gæld	136.708	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	776.784	288.591
	Gældsforpligtelser i alt	42.196.722	29.758.406
	Passiver i alt	68.712.818	46.298.330

8 Eventualforpligtelser

9 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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.

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.

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	415.800	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	2.202	0
I alt	418.002	0
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	233.497	0
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-4.699	15.800
Øvrige finansielle omkostninger	750.970	1.478.602
I alt	746.271	1.494.402
4. Skatter		
Årets aktuelle skat	222.941	179.282
Årets udskudte skat	2.020.306	3.323.201
I alt	2.243.247	3.502.483

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	31.104.144
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris pr. 30.06.16	31.104.144
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	14.895.856
Dagsværdireguleringer i året	10.100.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	24.995.856
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	56.100.000

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	50.000	805.780
Forslag til resultatdisponering	0	12.360.943
Saldo pr. 30.06.15	50.000	13.166.723
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>		
Saldo pr. 01.07.15	50.000	13.166.723
Forslag til resultatdisponering	0	7.955.866
Saldo pr. 30.06.16	50.000	21.122.589

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 2 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	37.954.326	40.350.849	28.483.395
Deposita	1.069.089	1.069.089	986.420
I alt	39.023.415	41.419.938	29.469.815

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2014 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 40.350 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 56.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 56.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.