

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Højby 2 ApS

Lindvedvej 71-77

5260 Odense S

Cvr-nr. 38 26 15 17

Årsrapport for regnskabsåret 16. december 2016 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12/4 2018.


Dirigent
Lars Klitgaard



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter til årsregnskabet	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. december 2016 til 31. december 2017 for Højby 2 ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. december 2016 - 31. december 2017.

Selskabet har fravalgt revision. Vi kan erklære, at selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 omkring fritagelse for revision af selskabets årsregnskab.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. marts 2018.

Direktion:



Lars Klitgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKABET

TIL KAPITALEJEREN I HØJBY 2 APS

Vi har opstillet årsregnskabet for Højby 2 ApS for perioden 16. december 2016 til 31. december 2017 grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere interne og skattemæssige specifikationer efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 heraf, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 7. marts 2018.

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Ole Nielsen
statsaut. revisor
mnel1737

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Højby 2 ApS
Lindvedvej 71-77
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777
CVR-nr.: 38 26 15 17
Stiftet:
Hjemsted: Odense Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

MODERSELSKAB

Living Holding ApS
Lindvedvej 71-77
5260 Odense S
CVR-nr.: 31 15 30 93

DIREKTION

Lars Klitgaard

REVISOR

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Kim Hansen
kmh@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og projektudvikling heraf.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets aktiver består af ejendomme, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen af ejendommene til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2017 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,3 %.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det opnåede resultat er som forventet.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2018

Selskabet forventer overskud det kommende regnskabsår.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Højby 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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

NETTOOMSÆTNINGEN

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2017 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,3 %.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 16. DECEMBER 2016 - 31. DECEMBER 2017

No- ter	<u>2017</u>
1 BRUTTORESULTAT	319.926
5 Værdiregulering, investeringsejendom	640.398
Værdiregulering, gæld til dagsværdi	0
Personaleudgifter	0
Årets afskrivning driftsmidler og inventar	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	960.324
2 Finansielle indtægter	198.194
3 Finansielle omkostninger	<u>-75.752</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.082.766
4 Skat af årets resultat	<u>-238.208</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>844.557</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Udbytte i regnskabsåret	0
Overført til fri kapital	<u>844.557</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>844.557</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

No- ter	<u>AKTIVER</u>	
	<u>2017</u>	<u>Åbnings- balance</u>
ANLÆGSAKTIVER		
5 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendom	11.185.646	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.185.646	0
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg	0	0
Andre tilgodehavender	22.525	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	22.525	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER	113.005	85.000
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	135.530	85.000
AKTIVER I ALT	11.321.175	85.000

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

No- ter	<u>PASSIVER</u>	
	2017	Åbnings- balance
6 EGENKAPITAL		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overkurs ved emission	5.000	5.000
Overført resultat	844.557	0
Afsat udbytte	0	0
EGENKAPITAL I ALT	929.557	85.000
HENSÆTTELSER		
7 Udskudt skat	184.398	0
GÆLDSFORPLIGTELSER		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
8 Prioritetsgæld	2.882.492	0
Deposita og forudbetalt leje	146.561	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.029.052	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af landfristet gæld	157.611	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
7 Skyldig selskabskat	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.988.017	0
Anden gæld	32.539	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	7.178.167	0
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.207.220	0
PASSIVER I ALT	11.321.175	85.000
9 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 BRUTTORESULTAT

Posterne lejeindtægter, ejendommens driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	2017
2 FINANSIELLE INDTÆGTER	
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0
Andre finansielle indtægter	198.194
	198.194
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER	
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0
Andre finansielle omkostninger	75.752
	75.752
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT	
Skat af årets resultat	0
Overført mellem sambeskattede selskaber	53.810
Regulering udskudt skat	184.398
SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT	238.208
5 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
Investeringsejendom	
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	0
Tilgang	10.545.247
Afgang	0
Anskaffelsessum ved årets slutning	10.545.247
Værdiregulering ved årets begyndelse	0
Årets værdiregulering	640.398
Værdiregulering ved årets slutning	640.398
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	11.185.646

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabsloven § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav. Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2017 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,3 %.

Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres således:

Dagsværdien på investeringsejendomme udgør	11.185.646
Ved et fald på 0,5 % udgør denne	11.897.185
Ved en stigning på 0,5 % udgør denne	10.565.101

6 EGENKAPITAL

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Afsat</u> <u>udbytte</u>
Saldo ved årets begyndelse	85.000	0	0
Resultatdisponering	0	844.557	0
EGENKAPITAL	<u>85.000</u>	<u>844.557</u>	<u>0</u>

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

7 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT

	<u>Udskudt</u> <u>skat</u>	<u>Selskabs-</u> <u>skat</u>
Saldo ved årets begyndelse	0	0
Overført mellem sambeskattede selskaber	0	-53.810
Regulering af tidligere års skatter	0	0
Skat af årets resultat	184.398	53.810
UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	<u>184.398</u>	<u>0</u>

Den udskudte skat påhviler materielle anlægsaktiver.

8 PRIORITETSGÆLD

Af prioritetsgælden forfalder 2.277 t.kr. efter 5 år.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

9 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

Regnskabsmæssig værdi	11.186 t.kr.
-----------------------	--------------

Restgæld prioritetsgæld	3.040 t.kr.
-------------------------	-------------

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve på, i alt 5.000 t.kr. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for selskabets, tilknyttede- og associeret virksomheds medlemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 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.