

**ADVISOR-REVISION**  
STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

**Ejendomsselskabet Højbovej 3 ApS**

**CVR-nr. 38 77 16 71**

**Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

**c/o Miga Carrasco, Højbovej 3 A, st. th.**

**2500 Valby**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 21. marts 2019

Dirigent:

Miga Carrasco

*Miga Carrasco*

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Højbovej 3 ApS

c/o Miga Carrasco, Højbovej

3 A, st. th.

2500 Valby

CVR-nr.: 38 77 16 71

Hjemstedskommune: København

### Direktion

Miga Carrasco

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Højbovej 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 21. marts 2019

Direktion

Miga Carrasco



## Revisors erklæring om opstilling af Ejendomsselskabet Højbovej 3 ApS

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Højbovej 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Højbovej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 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 årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

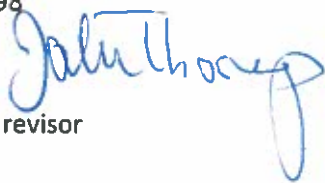
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

København Ø, den 21. marts 2019

Advisor-Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor  
mne10047



## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Højbovej 3.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 46.390 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.422.009 og en egenkapital på kr. 1.537.915.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019 er positiv.

### **Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2018**

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### 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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko overgang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes rentindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapir.

### Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### **Egenkapital - udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse for 2018

Note	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter	390.196	410.054
Eksterne omkostninger	<u>-270.317</u>	<u>-310.512</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>119.879</b>	<b>99.542</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>119.879</b>	<b>99.542</b>
3 Andre finansielle indtægter	1.539	415
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-59.138</u>	<u>-50.520</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>62.280</b>	<b>49.437</b>
4 Skat af ordinært resultat	-15.890	-10.868
<b>Årets resultat</b>	<b><u>46.390</u></b>	<b><u>38.569</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>46.390</u>	<u>38.569</u>
	<b><u>46.390</u></b>	<b><u>38.569</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

<b>Note</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger	3.371.760	3.350.000
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>3.371.760</b></u>	<u><b>3.350.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<u><b>3.371.760</b></u>	<u><b>3.350.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Andre tilgodehavender	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	50.249	60.644
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u><b>50.249</b></u>	<u><b>60.644</b></u>
<b>Aktiver</b>	<u><u><b>3.422.009</b></u></u>	<u><u><b>3.410.644</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2018**

Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overkurs	1.402.956	1.402.956
Overført resultat	84.959	38.569
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
<b>6 Egenkapital</b>	<b>1.537.915</b>	<b>1.491.525</b>
Hensættelse til udskudt skat	482.020	482.020
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>482.020</b>	<b>482.020</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.258.849	1.298.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.258.849</b>	<b>1.298.560</b>
Selskabsskat	15.554	10.868
Anden gæld	127.671	127.671
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>143.225</b>	<b>138.539</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.402.074</b>	<b>1.437.099</b>
<b>Passiver</b>	<b>3.422.009</b>	<b>3.410.644</b>
	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerheder	7	
Eventualposter mv.	8	

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2 Af- og nedskrivninger

Nedskrivning af immaterielle anlægsaktiver	0	0
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	0
Nedskrivning af materielle anlægsaktiver	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	0
I alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

### 3 Finansielle poster

Andre finansielle indtægter	1.539	415
Øvrige finansielle omkostninger	-59.138	-50.520
I alt	<u><u>-57.599</u></u>	<u><u>-50.105</u></u>

### 4 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	15.554	10.868
Regulering skat tidligere år	336	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0
I alt	<u><u>15.890</u></u>	<u><u>10.868</u></u>

#### Udskudt skat

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	2.191.001	2.191.001
Skattemæssige underskud	0	0

I alt	<u>2.191.001</u>	<u>2.191.001</u>
-------	------------------	------------------

Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u><u>482.020</u></u>	<u><u>482.020</u></u>
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------

## s Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2018	3.350.000
Tilgang	21.760
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>3.371.760</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2018	0
Årets opskrivninger	0
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>3.371.760</u></b>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018	<u>3.350.000</u>

## 6 Egenkapital

	<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>Udloddet ordinært udbytte for 2018</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital 31. december 2018</b>
Selskabskapital	50.000	38.569	0	88.569
Overkurs	1.402.956	0	0	1.402.956
Overført resultat	38.569	0	46.390	84.959
Foreslået udbytte	0	0		0
I alt	<u>1.491.525</u>	<u>38.569</u>	<u>46.390</u>	<u>1.576.484</u>

Der er ikke sket ændringer i selskabets virksomhedskapital siden stiftelsen. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## 7 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter kr. 1.258.849, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 3.371.760.

## 8 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.