

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ejendomselskabet Højbovej 3 ApS

CVR-nr. 38 77 16 71

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

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

2500 Valby

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 5. maj 2020

Dirigent

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

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 5. maj 2020

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 2019 – 31. december 2019 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 revisorer's 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 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 5. maj 2020

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. 66.717 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.491.809 og en egenkapital på kr. 1.604.632.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2020 er positiv.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2019

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 2019

Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter	416.193	390.196
Eksterne omkostninger	<u>-281.838</u>	<u>-270.317</u>
Bruttoresultat	134.355	119.879
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	134.355	119.879
3 Andre finansielle indtægter	0	1.539
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-48.040</u>	<u>-59.138</u>
Ordinært resultat før skat	86.314	62.280
4 Skat af ordinært resultat	-19.597	-15.890
Årets resultat	<u>66.717</u>	<u>46.390</u>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>66.717</u>	<u>46.390</u>
	<u>66.717</u>	<u>46.390</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger	3.371.760	3.371.760
5 Materielle anlægsaktiver	3.371.760	3.371.760
Anlægsaktiver	3.371.760	3.371.760
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Andre tilgodehavender	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Tilgodehavender	0	0
Likvide beholdninger	120.049	50.249
Omsætningsaktiver	120.049	50.249
Aktiver	3.491.809	3.422.009

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overkurs	1.402.956	1.402.956
Overført resultat	151.676	84.959
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
6 Egenkapital	1.604.632	1.537.915
Hensættelse til udskudt skat	482.020	482.020
Hensatte forpligtelser	482.020	482.020
Gæld til realkreditinstitutter	1.220.323	1.258.849
Langfristede gældsforpligtelser	1.220.323	1.258.849
Selskabsskat	15.162	15.554
Anden gæld	169.671	127.671
Kortfristede gældsforpligtelser	184.833	143.225
Gældsforpligtelser	1.405.156	1.402.074
Passiver	3.491.809	3.422.009
	Note	
Pantsætninger og sikkerheder	7	
Eventualposter mv.	8	

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 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>0</u>	<u>0</u>

3 Finansielle poster

Andre finansielle indtægter	0	1.539
Øvrige finansielle omkostninger	-48.040	-59.138
I alt	<u>-48.040</u>	<u>-57.599</u>

4 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	19.162	15.554
Regulering skat tidligere år	435	336
Årets regulering af udskudt skat	0	0
I alt	<u>19.597</u>	<u>15.890</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>482.020</u>	<u>482.020</u>
--	----------------	----------------

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2019	3.371.760
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2019	<u>3.371.760</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	0
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>3.371.760</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	<u>3.371.760</u>

6 Egenkapital

	Egenkapital 1. januar 2019	Udloddet ordinært udbytte for 2019	Overført resultat	Egenkapital 31. december 2019
Selskabskapital	50.000	0	0	50.000
Overkurs	1.402.956	0	0	1.402.956
Overført resultat	84.959	0	66.717	151.676
Foreslået udbytte	0	0		0
I alt	<u>1.537.915</u>	<u>0</u>	<u>66.717</u>	<u>1.604.632</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. 1.220.323, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 3.371.760.

8 Eventualposter mv.

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

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."

Margarita Lilliana Rozenbergs Carrasco (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-602796045542

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-05-07 10:15:15Z

NEM ID 

Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34213798-RID:83243561

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-05-07 10:21:27Z

NEM ID 

Margarita Lilliana Rozenbergs Carrasco (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-602796045542

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-05-10 13:19:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IU4HJ-PI67E-X470Y-DWEW8-XX186-0VAVM

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 tidsstempelt 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>