

**Ejendomsselskabet Højbovej 3 ApS**

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

**Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

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

**2500 Valby**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 13. maj 2024

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

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

Valby den 13. maj 2024

### 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 2023 – 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' inernationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd, herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 13. maj 2024

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. -403.516 efter skat, hvilket ikke er tilfredsstillende men forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.406.743 og en egenkapital på kr. 1.157.926.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024 er positiv.

### Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2023

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%
Øvrigt driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### 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 2023

Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter	490.748	447.552
Eksterne omkostninger	<u>-547.225</u>	<u>-383.954</u>
<b>Bruttoresultat</b>	-56.477	63.598
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger	<u>-15.209</u>	<u>-15.209</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>-71.686</b>	<b>48.389</b>
3 Andre finansielle indtægter	34	51.599
3 Renter prioritetslån	<u>-335.210</u>	<u>-43.687</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-406.862</b>	<b>56.301</b>
4 Skat af ordinært resultat	3.346	-1.990
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-403.516</u></b>	<b><u>54.311</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overført resultat	<u>-403.516</u>	<u>-145.689</u>
	<b><u>-403.516</u></b>	<b><u>54.311</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger	3.310.924	3.326.133
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.310.924</b>	<b>3.326.133</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.310.924</b>	<b>3.326.133</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.028.906	0
Tilgodehavende skat	0	1.619
Periodeafgrænsningsposter	0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.028.906</b>	<b>1.619</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>66.913</b>	<b>168.998</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.095.819</b>	<b>170.617</b>
<b>Aktiver</b>	<b>4.406.743</b>	<b>3.496.750</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overkurs	1.402.956	1.402.956
Overført resultat	-295.030	108.486
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	200.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.157.926</b>	<b>1.761.442</b>
Hensættelse til udskudt skat	468.636	471.982
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>468.636</b>	<b>471.982</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.609.933	1.000.380
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.609.933</b>	<b>1.000.380</b>
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	0	43.180
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	170.248	219.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>170.248</b>	<b>262.945</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>2.780.181</b>	<b>1.263.325</b>
<b>Passiver</b>	<b>4.406.743</b>	<b>3.496.750</b>
	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerheder	6	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7	

**Egenkapitalopgørelse for 2022**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	50.000			50.000
Overkurs ved emission	1.402.956			1.402.956
Overført resultat	254.175		-145.689	108.486
Forslag til udbytte	0		200.000	200.000
	<u>1.750.311</u>	<u>0</u>	<u>54.311</u>	<u>1.761.442</u>

**Egenkapitalopgørelse for 2023**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	50.000			50.000
Overkurs ved emission	1.402.956			1.402.956
Overført resultat	108.486		-403.516	-295.030
Forslag til udbytte	200.000	-200.000	0	0
	<u>1.761.442</u>	<u>-200.000</u>	<u>-403.516</u>	<u>1.157.926</u>

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
Virksomhedskapital	50	1.000	50.000

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 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
Afskrivning på ejendom	15.209	15.209
I alt	<u>15.209</u>	<u>15.209</u>

### 3 Finansielle poster

Andre finansielle indtægter	34	51.599
Renter prioritetslån	-130.989	-43.687
I alt	<u>-130.955</u>	<u>7.912</u>

### 4 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	0	4.380
Regulering skat tidligere år	0	956
Årets regulering af udskudt skat	-3.346	-3.346
I alt	<u>-3.346</u>	<u>1.990</u>

#### Udskudt skat

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	2.130.165	2.145.374
Skattemæssige underskud	0	0
I alt	<u>2.130.165</u>	<u>2.145.374</u>
Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u>468.636</u>	<u>471.982</u>

**5 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2023	3.371.760
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>3.371.760</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2023	0
Årets opskrivninger	0
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	45.627
Årets afskrivninger	15.209
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>60.836</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>3.310.924</u></u></b>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	<u>3.326.133</u>

## 6 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter kr. 2.609.933, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 3.310.924.

## 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# 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 Liliana Rozenbergs Carrasco

Ejendomsselskabet Højbovej 3 ApS CVR: 38771671

### Direktør

Serienummer: f89262eb-2c28-4069-921e-a233c883fd12

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-05-22 12:40:16 UTC



## Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4e2425cc-9b8e-4e48-83a3-209937adfb30

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-23 06:36:01 UTC



## Margarita Liliana Rozenbergs Carrasco

Ejendomsselskabet Højbovej 3 ApS CVR: 38771671

### Dirigent

Serienummer: f89262eb-2c28-4069-921e-a233c883fd12

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-05-24 08:58:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: UTG37-8VFN7-NMD0C-E5XGT-UOA5A-1LIAB

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/validator**