

Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS
Kongevejen 340, 3.th, 2840 Holte

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 39 11 03 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2022.

Peter Borre Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 30. marts 2022

Direktion

Peter Borre Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), 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 årsregnskabsloven.

København, den 30. marts 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS Kongevejen 340, 3.th 2840 Holte
	CVR-nr.: 39 11 03 34
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Borre Møller
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Protica BoligInvest København - Rødovre A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 729.478 kr. mod -88.965 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.596.294 kr. mod 50.615 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	729.478	-88.965
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.536.630	399.482
Driftsresultat	7.266.108	310.517
Andre finansielle indtægter	0	13.189
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.091.276	-253.091
Resultat før skat	6.174.832	70.615
Skat af årets resultat	-1.578.538	-20.000
Årets resultat	4.596.294	50.615
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.820.728	0
Overføres til overført resultat	2.775.566	50.615
Disponeret i alt	4.596.294	50.615

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	35.000.000	25.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	92.270	2.295.451
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	11.462	0
	Andre tilgodehavender	373.776	513.420
	Tilgodehavender i alt	<u>477.508</u>	<u>2.808.871</u>
	Likvide beholdninger	<u>119</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>477.627</u>	<u>2.808.871</u>
	Aktiver i alt	<u>35.477.627</u>	<u>27.808.871</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	50.000
Overført resultat	<u>12.436.567</u>	<u>2.286.177</u>
Egenkapital i alt	<u>12.936.567</u>	<u>2.336.177</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.240.000</u>	<u>650.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.240.000</u>	<u>650.000</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	18.802.000	0
Deposita og forudbetalt leje	505.600	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>7.357.459</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.307.600</u>	<u>7.357.459</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	550.000	0
Gæld til pengeinstitutter	329.697	13.942.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.247	905.775
Anden gæld	<u>9.516</u>	<u>2.617.168</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>993.460</u>	<u>17.465.235</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.301.060</u>	<u>24.822.694</u>
Passiver i alt	<u>35.477.627</u>	<u>27.808.871</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	2.235.562	2.285.562
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>50.615</u>	<u>50.615</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.286.177	2.336.177
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.775.566	2.775.566
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.820.728	1.820.728
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.820.728	-1.820.728
Koncerntilskud	0	345.064	345.064
Kapitaludvidelse ved konvertering af investorlån	<u>450.000</u>	<u>7.029.760</u>	<u>7.479.760</u>
	<u>500.000</u>	<u>12.436.567</u>	<u>12.936.567</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	135.242	0
Andre finansielle omkostninger	<u>956.034</u>	<u>253.091</u>
	<u>1.091.276</u>	<u>253.091</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	23.881.693	13.781.175
Tilgang i årets løb	<u>3.463.370</u>	<u>10.100.518</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>27.345.063</u>	<u>23.881.693</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	1.118.307	718.825
Årets regulering til dagsværdi	<u>6.536.630</u>	<u>399.482</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>7.654.937</u>	<u>1.118.307</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>35.000.000</u>	<u>25.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets ejendomme består af en beboelsesejendom på i alt 8 rækkehuse beliggende i Rødovre. Afkastkravet er fastsat til 3,75 % pr. 31. december 2021, hvilket svarer til 38.000 kr./kvm.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 7.300 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 12.937 t.kr. til 7.535 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.352.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-550.000</u>	<u>0</u>
	<u>18.802.000</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>16.600.000</u>	<u>0</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.352 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 35.000 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Protica BoligInvest København - Rødovre A/S, CVR-nr. 40 19 83 34 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.