

# Ejendommen Højerupvej 25 ApS

Højerupvej 25, 4660 Store Heddinge

CVR-nr. 39 60 23 26

## Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2020.

---

Michael Askø Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendommen Højerupvej 25 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 27. oktober 2020

### Direktion

Michael Askø Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendommen Højerupvej 25 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Højerupvej 25 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Køge, den 27. oktober 2020

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

**Søren Deleuran Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne24681

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Højerupvej 25 ApS Højerupvej 25 4660 Store Heddinge
	CVR-nr.: 39 60 23 26
	Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Michael Askø Jensen
<b>Revision</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 118 t.kr. mod 146 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 49 t.kr. mod 71 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>117.773</b>	<b>145.602</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.851	-25.851
<b>Driftsresultat</b>	<b>91.922</b>	<b>119.751</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-28.548	-29.123
<b>Resultat før skat</b>	<b>63.374</b>	<b>90.628</b>
Skat af årets resultat	-14.044	-19.996
<b>Årets resultat</b>	<b>49.330</b>	<b>70.632</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	49.330	70.632
<b>Disponeret i alt</b>	<b>49.330</b>	<b>70.632</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.519.951	1.545.802
Materielle anlægsaktiver i alt	1.519.951	1.545.802
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.519.951</b>	<b>1.545.802</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	162.500	0
Periodeafgrænsningsposter	0	30.603
Tilgodehavender i alt	162.500	30.603
Likvide beholdninger	37.903	146.023
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>200.403</b>	<b>176.626</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.720.354</b>	<b>1.722.428</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
1 Virksomhedskapital	200.000	200.000
2 Overført resultat	573.964	524.634
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>773.964</b>	<b>724.634</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	30.201	16.157
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>30.201</b>	<b>16.157</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	699.605	740.656
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	699.605	740.656
3 Kortfristet del af langfristet gæld	41.051	40.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.750	27.449
Anden gæld	141.783	173.292
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	216.584	240.981
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>916.189</b>	<b>981.637</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.720.354</b>	<b>1.722.428</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

	2019/20	2018/19		
<b>1. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2019	200.000	200.000		
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
<b>2. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2019	524.634	454.002		
Årets overførte overskud eller underskud	49.330	70.632		
	<b>573.964</b>	<b>524.634</b>		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang-</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>30/6 2020</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>30/6 2020</b>	<b>30/6 2020</b>	<b>30/6 2020</b>	<b>30/6 2020</b>
Gæld til realkreditinstitutter	740.656	41.051	699.605	538.413
	<b>740.656</b>	<b>41.051</b>	<b>699.605</b>	<b>538.413</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 741, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 1.520.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 680 til sikkerhed for mellemværende med Nordea. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

#### 5. Eventualposter

##### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor de tilknyttede virksomheder. Selvskyldnerkationen udgør maksimalt t.kr. 2.442.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Højerupvej 25 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	25-50 år

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# 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.”

## Michael Askø Jensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-778744274205

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-12-08 12:20:38Z

NEM ID 

## Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-12-08 14:08:49Z

NEM ID 

## Michael Askø Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-778744274205

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-12-09 11:14:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DJO35-8Q4WJ-ZYJWO-SQL80-NNHPX-MBZMD

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 tidsstemplet 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](mailto: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>