

Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 65 ApS

Palægade 2, 3., 1261 København K

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 40 19 91 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 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 Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 65 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. juli 2022

Direktion

Peter Borre Møller

Nicklas Schnell Hasle

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 65 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsudviklingselskabet 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 13. juli 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 65 ApS
Palægade 2, 3.
1261 København K

CVR-nr.: 40 19 91 60
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Peter Borre Møller
Nicklas Schnell Hasle

Revisor Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været investering i ejendom gennem datterselskab.

Datterselskabet er frasolgt i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -23.500 kr. mod -33.375 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -835.649 kr. mod 9.911 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudviklingselskabet 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.

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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

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>
Bruttotab	-23.500	-33.375
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-810.512	50.615
Andre finansielle indtægter	1.247	2.694
Øvrige finansielle omkostninger	-2.884	-10.023
Resultat før skat	-835.649	9.911
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-835.649	9.911
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-40.726	40.726
Disponeret fra overført resultat	-794.923	-30.815
Disponeret i alt	-835.649	9.911

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	2.336.177
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	2.336.177
Anlægsaktiver i alt	0	2.336.177
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.153.452	66.411
Tilgodehavender i alt	2.153.452	66.411
Omsætningsaktiver i alt	2.153.452	66.411
Aktiver i alt	2.153.452	2.402.588

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	40.726
Overført resultat	-857.817	-62.894
Egenkapital i alt	<u>-797.817</u>	<u>37.832</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.375	39.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.295.452
Anden gæld	2.887.894	29.429
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.951.269</u>	<u>2.364.756</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.951.269</u>	<u>2.364.756</u>
Passiver i alt	<u>2.153.452</u>	<u>2.402.588</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	60.000	0	-32.078	27.922
Resultatandel	0	40.726	-30.816	9.910
Egenkapital 1. januar 2021	60.000	40.726	-62.894	37.832
Resultatandel	0	-40.726	-794.923	-835.649
	60.000	0	-857.817	-797.817

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra ultimative ejer. Støtteerklæringen er gældende indtil årsrapporten for 2022 foreligger.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	2.295.451	2.295.451
Afgang i årets løb	<u>-2.295.451</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>2.295.451</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	40.726	-9.889
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-810.512	50.615
Årets tilbageførsler på afgang	2.245.451	0
Udbytte	-1.820.728	0
Skattefrit koncerntilskud	<u>345.063</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>40.726</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>	<u>2.336.177</u>

3. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

I forbindelse med salg af anparterne i datterselskab, har Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 65 ApS stillet leje garanti overfor køber på ét års leje fra overtagelsesdatoen. Lejegarantien beløber sig samlet til 1.531 t.kr., og udgør pr. 31. december 2021 816 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår fra 9. juli 2021 i den nationale sambeskatning med Protica Property Group ApS, CVR-nr. 35 04 42 13 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Noter

3. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen er ikke endeligt opgjort på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

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

Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS er udtrådt af sambeskatningen pr. 12/7 2021 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.