

Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS
Kristen Bernikows Gade 4, 1., 1105 København K

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 40 65 65 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2021.

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 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2021

Direktion

Peter Borre Møller
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 FSR - danske revisors Ethiske 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 årsregnskabsloven.

København, den 4. februar 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen
statsautoriseret revisor
mne32165

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København K
	CVR-nr.: 40 65 65 88
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Peter Borre Møller, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -23.484 kr. mod kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -88.766 kr. mod 1.385.000 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

For det kommende år forventes et forøget aktivitetsniveau da opførelsen af de 13 boliger påbegyndes.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 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.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 sambeskattede 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 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.

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

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttotab	-23.484	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	-12.183	1.775.000
1 Andre finansielle indtægter	25.350	0
Øvrige finansielle omkostninger	-108.449	0
Resultat før skat	-118.766	1.775.000
Skat af årets resultat	30.000	-390.000
Årets resultat	-88.766	1.385.000
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.385.000
Disponeret fra overført resultat	-88.766	0
Disponeret i alt	-88.766	1.385.000

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	14.500.000	13.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	749.638	0
Andre tilgodehavender	493.959	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.243.597</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>26.975</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.270.572</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>15.770.572</u>	<u>13.500.000</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	12.896.234	12.985.000
Egenkapital i alt	12.946.234	13.035.000
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	360.000	390.000
Hensatte forpligtelser i alt	360.000	390.000
Gældsforpligtelser		
3 Kreditinstitutter i øvrigt	2.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	464.338	0
Anden gæld	0	75.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	464.338	75.000
Gældsforpligtelser i alt	2.464.338	75.000
Passiver i alt	15.770.572	13.500.000
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	11.600.000	11.650.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.385.000</u>	<u>1.385.000</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	12.985.000	13.035.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-88.766</u>	<u>-88.766</u>
	<u>50.000</u>	<u>12.896.234</u>	<u>12.946.234</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, Tilknyttede virksomheder	25.350	0
	<u>25.350</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	11.725.000	0
Tilgang i årets løb	1.012.183	11.725.000
Kostpris 31. december 2020	<u>12.737.183</u>	<u>11.725.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	1.775.000	0
Årets regulering til dagsværdi	-12.183	1.775.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>1.762.817</u>	<u>1.775.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>14.500.000</u>	<u>13.500.000</u>

Ejendommen er under opførelse.

Ejendommen, der er beliggende i Rødovre og skal anvendes til boligudlejning, er klassificeret med topbeliggenhed og -kvalitet, som ny og moderne og dermed tidssvarende og fremtidssikret med høj genudlejningssikkerhed.

Ejendommens værdi er opgjort som dagsværdien i henhold til handel med aktier i selskabet med fradrag af forventede omkostninger og renter forbundet med færdigopførelse af ejendommen.

Da ejendommen er under opførelse og dermed endnu ikke udlejet, er der en naturlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 2.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14.500 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til investorer i Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS, 11.548 t.kr., er der tinglyst underpant i ejerpantebrev på 10,5 mio. kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14.500 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS, CVR-nr. 40819061 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.

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