

Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS

Kristen Bernikows Gade 4 1., 1105 København K

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 40 81 90 61

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 Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 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 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2021

Direktion

Peter Borre Møller

Nicklas Schell Hasle

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 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 revisorer's 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	Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS Kristen Bernikows Gade 4 1. 1105 København K
	CVR-nr.: 40 81 90 61
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Borre Møller Nicklas Schell Hasle
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Dattervirksomhed	Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering gennem datterselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -93.488 kr. mod -6.500 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -572.400 kr. mod 986.374 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 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.

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

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 konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

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.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2020</u>	<u>27/9 - 31/12 2019</u>
Bruttotab	-93.488	-6.500
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-38.766	1.085.000
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-440.146</u>	<u>-92.126</u>
Resultat før skat	-572.400	986.374
Årets resultat	<u>-572.400</u>	<u>986.374</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-38.766	1.085.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-533.634</u>	<u>-98.626</u>
Disponeret i alt	<u>-572.400</u>	<u>986.374</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.946.234	12.985.000
3 Deposita	1.100.000	1.100.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.046.234</u>	<u>14.085.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.046.234</u>	<u>14.085.000</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	60.000	60.000
Omsætningsaktiver i alt	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Aktiver i alt	<u>14.106.234</u>	<u>14.145.000</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	60.000	60.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.046.234	1.085.000
	Overført resultat	-632.260	-98.626
	Egenkapital i alt	<u>473.974</u>	<u>1.046.374</u>
Gældsforpligtelser			
4	Anden gæld	<u>11.547.872</u>	<u>11.092.126</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.547.872</u>	<u>11.092.126</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.750	6.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	749.638	0
	Anden gæld	<u>1.300.000</u>	<u>2.000.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.084.388</u>	<u>2.006.500</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.632.260</u>	<u>13.098.626</u>
	Passiver i alt	<u>14.106.234</u>	<u>14.145.000</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 27. september 2019	60.000	0	0	60.000
Resultatandel	0	1.085.000	-98.626	986.374
Egenkapital 1. januar 2020	60.000	1.085.000	-98.626	1.046.374
Resultatandel	0	-38.766	-533.634	-572.400
	60.000	1.046.234	-632.260	473.974

Noter

	1/1 - 31/12 2020	27/9 - 31/12 2019
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	25.350	0
Andre finansielle omkostninger	414.796	92.126
	<u>440.146</u>	<u>92.126</u>
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	11.900.000	0
Tilgang i årets løb	0	11.900.000
Kostpris 31. december 2020	<u>11.900.000</u>	<u>11.900.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	1.085.000	0
Regulering ved køb	0	-300.000
Regulering til primo	50.000	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-88.766	1.385.000
Opskrivninger 31. december 2020	<u>1.046.234</u>	<u>1.085.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>12.946.234</u>	<u>12.985.000</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS	København	100 %
3. Deposita		
Kostpris 1. januar 2020	1.100.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.100.000
Kostpris 31. december 2020	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
4. Anden gæld		
Posten udgøres af midlertidigt investorellån, som forventes erstattet af realkreditlån, når ejendommen i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS er færdigopført.		

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til investorer, 11.548 t.kr., er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.946 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning 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.

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