

Højland Ejendomme KBH ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration
Meldahls­gade 5, 1.
1613 København V
CVR-nr. 41 44 09 45

Årsrapport for 2022
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. juni 2023

Knud Aage Højland Petersen
dirigent

Fulbyvej 15
4180 Sorø
5786 0250

Agrovej 1
4800 Nykøbing
7027 9000

www.vkst-revision.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Højland Ejendomme KBH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2023

Direktion

Knud Aage Højland Petersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Højland Ejendomme KBH ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Højland Ejendomme KBH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Sorø, den 6. juni 2023

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Carsten Helles Rasmussen
Registreret revisor
MNE-nr. mne11359

Selskabsoplysninger

Selskabet

Højland Ejendomme KBH ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration
Meldahlsvej 5, 1.
1613 København V

CVR-nr.: 41 44 09 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 1. januar 2020

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Knud Aage Højland Petersen, direktør

Revisor

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		2.612.191	2.241.208
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-6.600.000	1.838.050
Resultat før finansielle poster		-3.987.809	4.079.258
Andre finansielle indtægter		1.020.356	0
Andre finansielle omkostninger		-894.797	-568.995
Resultat før skat		-3.862.250	3.510.263
Skat af årets resultat		833.212	-765.684
Årets resultat		-3.029.038	2.744.579
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.029.038	2.744.579
		-3.029.038	2.744.579

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		75.400.000	82.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	75.400.000	82.000.000
Indestående Grundejernes Inv. fond		1.625.115	1.477.082
Finansielle anlægsaktiver		1.625.115	1.477.082
Anlægsaktiver i alt		77.025.115	83.477.082
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.345	27.616
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		192.583	0
Andre tilgodehavender		92.750	53.994
Periodeafgrænsningsposter		108.792	19.471
Tilgodehavender		415.470	101.081
Likvide beholdninger		1.501.684	1.183.840
Omsætningsaktiver i alt		1.917.154	1.284.921
Aktiver i alt		78.942.269	84.762.003

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		27.576.279	30.605.316
Egenkapital		27.616.279	30.645.316
Hensættelse til udskudt skat		6.032.400	7.404.700
Hensættelse til vedligeholdelse		473.361	447.414
Hensatte forpligtelser i alt		6.505.761	7.852.114
Gæld til realkreditinstitutter		32.042.396	33.773.636
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
Selskabsdeltagere og ledelse		8.105.399	8.105.399
Deposita		781.848	725.956
Langfristede gældsforpligtelser	3	41.929.643	43.604.991
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	945.228	926.391
Modtagne forudbetalinger fra kunder		438.880	430.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser		266.405	157.831
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		648.671	366.953
Selskabsskat		539.088	744.766
Anden gæld		52.314	33.263
Kortfristede gældsforpligtelser		2.890.586	2.659.582
Gældsforpligtelser i alt		44.820.229	46.264.573
Passiver i alt		78.942.269	84.762.003
Hovedaktivitet	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	30.605.317	30.645.317
Årets resultat	0	-3.029.038	-3.029.038
Egenkapital 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>27.576.279</u>	<u>27.616.279</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højland Ejendomme KBH ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje indtægtsføres i den periode udlejningen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, varme, elektricitet mv., samt øvrige driftsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>52.148.422</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>52.148.422</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	29.851.578
Årets værdireguleringer	<u>-6.600.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>23.251.578</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>75.400.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

elskabets investeringsejendomme er erhvervsejendomme indeholdende lejligheder. Ejendommene er beliggende i København og omfatter et bygningsareal på 2.429 m² samt et grundareal på 3.870 m². Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør i gennemsnit kr. 1.157 pr. kvm.

Afkastkravet udgør 3,93%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med kr. 4,3 mio.

Ejendommen er værdiansat til kr. 23.878 pr. m², over jorden.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	34.700.027	32.987.624	945.228	19.840.481
Selskabsdeltagere og ledelse	8.105.399	8.105.399	0	8.105.399
Anden gæld	1.000.000	1.000.000	0	1.000.000
Deposita	725.956	781.848	0	0
	44.531.382	42.874.871	945.228	28.945.880

4 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet aktivitet.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 35.339, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 75.400. Af den nævnte gæld er t.kr. 2.351 givet med fuld ydelsesstøtte fra Staten og er ikke optaget som gæld i regnskabet.