

# Højland Ejendomme KBH ApS

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

**Årsrapport for 2020**  
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. maj 2021

---

Knud Aage Højland Petersen  
dirigent

Fulbyvej 15  
4180 Sorø  
5786 0250

Agrovej 1  
4800 Nykøbing  
7027 9000

[www.vkst-revision.dk](http://www.vkst-revision.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter til årsrapporten	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2021

### Direktion

Knud Aage Højland Petersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Højland Ejendomme KBH ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Højland Ejendomme KBH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Sorø, den 14. maj 2021

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

Christina Spahl  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17884

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 41 44 09 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Knud Aage Højland Petersen, direktør

### Revisor

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.145.282</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>5.341.225</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.486.507</b>
Andre finansielle indtægter		17.523
Andre finansielle omkostninger		<u>-213.821</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.290.209</b>
Skat af årets resultat		<u>-1.599.348</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>5.690.861</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra overkurs ved emission		-22.169.876
Overført resultat		<u>27.860.737</u>
		<b><u><u>5.690.861</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	2	<u>58.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>58.000.000</b></u>
Indestående Grundejernes Inv. fond		<u>1.427.380</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.427.380</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>59.427.380</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.685
Andre tilgodehavender		5.010
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.525</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>41.220</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>574.492</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>615.712</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>60.043.092</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>27.860.737</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>27.900.737</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		7.006.900
Hensættelse til vedligeholdelse		<u>423.922</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>7.430.822</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.924.612
Deposita		<u>532.681</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>22.457.293</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	713.344
Modtagne forudbetalinger fra kunder		441.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.371
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		613.327
Selskabsskat		376.882
Anden gæld		<u>52.821</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.254.240</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.711.533</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>60.043.092</u></b>
Hovedaktivitet	4	
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	40.000	22.169.876	0	22.209.876
Årets resultat	0	-22.169.876	27.860.737	5.690.861
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>27.860.737</u></b>	<b><u>27.900.737</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højland Ejendomme KBH ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020 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

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 2020	52.053.775
Tilgang i årets løb	<u>605.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>52.658.775</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	0
Årets værdireguleringer	<u>5.341.225</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>5.341.225</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>58.000.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

elskabets investeringsejendomme er erhvervsjendomme indeholdende lejligheder. Ejendommene er beliggende i København og omfatter et bygningsareal på 2.429 m<sup>2</sup> samt et grundareal på 3.870 m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>, over jorden.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.344.324	22.637.956	713.344	16.087.881
Deposita	545.346	532.681	0	0
	<u>23.889.670</u>	<u>23.170.637</u>	<u>713.344</u>	<u>16.087.881</u>

### 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. 25.538, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 58.000. Af den nævnte gæld er t.kr. 2.784 givet med fuld ydelsesstøtte fra Staten og er ikke optaget som gæld i regnskabet.