K/S HØJMOSEHUS

Lyskær 13A
2730 Herlev

Årsrapport
1. oktober 2014 - 30. september 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

17/12/2015

Søren Stensdal
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S HØJMOSEHUS Lyskær 13A 2730 Herlev	
	Telefonnummer: e-mailadresse:	72488884 info@asgaardgroup.com
	CVR-nr: Regnskabsår:	28487096 01/10/2014 - 30/09/2015
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 København V DK Danmark	
Revisor	BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Voergårdvej 2 9200 Aalborg SV DK Danmark CVR-nr: P-enhed:	 32895468 1016042087

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15 for K/S Højmosehus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 17/12/2015

Bestyrelse

Stig Wadmann Søren Stensdal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S HØJMOSEHUS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HØJMOSEHUS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, 17/12/2015

Henrik Bjørn
Statsaut. revisor
BEIERHOLM, STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i køb, udvikling, udleje og salg af ejendomme og anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastprocent og nettoleje for eksisterende lejekontrakter. Pr. 30.09.15 er alle lejemål udlejet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af kommanditselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat i overensstemmelse med forventningerne til året.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Her i indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Der er ikke indregnet skat af årets resultat i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overens-stemmelse med indgåede kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejede lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation ved vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat samt udskudt skat er ikke indregnet i balancen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2014 - 30. sep 2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Bruttoresultat		**60.095**	**328.768**
Andre driftsomkostninger		-233.591	0
Resultat af ordinær primær drift		**-173.496**	**328.768**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.100.000	800.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		65.891	-97.431
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-217.534	-216.743
Ordinært resultat før skat		**774.861**	**814.594**
Årets resultat		**774.861**	**814.594**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		774.861	814.594
I alt		**774.861**	**814.594**

Balance 30. september 2015

Aktiver

	Note	2014/15	2013/14
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		6.130.000	8.380.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**6.130.000**	**8.380.000**
Anlægsaktiver i alt		**6.130.000**	**8.380.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Andre tilgodehavender		5.650	13.125
Periodeafgrænsningsposter		9.535	13.923
Tilgodehavender i alt		**15.185**	**27.048**
Likvide beholdninger		330	41
Omsætningsaktiver i alt		**15.515**	**27.089**
Aktiver i alt		**6.145.515**	**8.407.089**

Balance 30. september 2015

Passiver

	Note	2014/15	2013/14
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		1.417.782	642.921
Egenkapital i alt	**2**	**1.517.782**	**742.921**
Gæld til realkreditinstitutter		2.301.540	3.583.777
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**3**	**2.301.540**	**3.583.777**
Gæld til realkreditinstitutter		86.190	126.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	23.868
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.092.072	3.718.826
Anden gæld		147.931	211.430
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**2.326.193**	**4.080.391**
Gældsforpligtelser i alt		**4.627.733**	**7.664.168**
Passiver i alt		**6.145.515**	**8.407.089**

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	91.947	123.268
Øvrige finansielle omkostninger	125.587	93.475
	217.534	216.743

2. Egenkapital i alt

	Registreret kapitall DKK	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	100.000	642.921	742.921
Årets resultat	0	774.861	774.861
Egenkapital ultimo	**100.000**	**1.417.782**	**1.517.782**

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	30.09.15 DKK	30.09.14 DKK
Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	1.885.513	2.934.236

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.388 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.130.