Højagervej 2 ApS

Rådhuspladsen 3, 8000 Aarhus C

Årsrapport for
1. oktober 2020 - 30. september 2021

CVR-nr. 14 90 56 77

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 4/2 2022

Carsten Fode
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	5
Balance 30. september 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

pwc

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Højagervej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 4. februar 2022

Direktion

Carsten Fode
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Højagervej 2 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Højagervej 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus C, den 4. februar 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor
mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet	Højagervej 2 ApS
	Rådhuspladsen 3 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 14 90 56 77
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
	Stiftet: 21. december 1990
	Regnskabsår: 31. regnskabsår
	Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Carsten Fode
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jærgergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Nettoomsætning		699.169	681.096
Værdiregulering af investeringsaktiver		-138.000	290.000
Andre eksterne omkostninger		-135.626	-128.737
Bruttofortjeneste		**425.543**	**842.359**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-8.409	-8.409
Resultat før finansielle poster		**417.134**	**833.950**
Finansielle indtægter		169.706	1.020.000
Finansielle omkostninger		-128.229	-29.931
Resultat før skat		**458.611**	**1.824.019**
Skat af årets resultat	2	-100.208	-401.355
Årets resultat		**358.403**	**1.422.664**

Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	2.550.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overført resultat	-2.305.997	1.309.664
	358.403	**1.422.664**

Balance 30. september 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	3	11.334.000	11.472.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	125.408	133.817
Materielle anlægsaktiver		**11.459.408**	**11.605.817**
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	5.250.000	5.350.000
Finansielle anlægsaktiver		**5.250.000**	**5.350.000**
Anlægsaktiver		**16.709.408**	**16.955.817**
Omsætningsaktiver		**0**	**0**
Aktiver		**16.709.408**	**16.955.817**

Balance 30. september 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.996.753	12.302.750
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		**10.311.153**	**12.615.750**
Hensættelse til udskudt skat		2.411.694	2.441.242
Hensatte forpligtelser		**2.411.694**	**2.441.242**
Kreditinstitutter		2.500.000	500.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		183.289	179.075
Langfristede gældsforpligtelser	6	**2.683.289**	**679.075**
Kreditinstitutter	6	1.223.005	869.199
Selskabsskat		24.431	264.045
Anden gæld		55.836	86.506
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.303.272**	**1.219.750**
Gældsforpligtelser		**3.986.561**	**1.898.825**
Passiver		**16.709.408**	**16.955.817**

Væsentligste aktiviteter	1
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7
Anvendt regnskabspraksis	8

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	200.000	12.302.750	113.000	12.615.750
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.550.000	0	-2.550.000
Årets resultat	0	244.003	114.400	358.403
Egenkapital 30. september	**200.000**	**9.996.753**	**114.400**	**10.311.153**

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og andre former for investering.

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	129.756	336.072
Årets udskudte skat	-29.548	65.283
	100.208	**401.355**

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	2.812.005
Kostpris 30. september	2.812.005
Værdireguleringer 1. oktober	8.659.995
Årets værdireguleringer	-138.000
Værdireguleringer 30. september	8.521.995
Regnskabsmæssig værdi 30. september	**11.334.000**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:
Lejeindtægter er opgjort til TDKK 699.
Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er opgjort til TDKK 158 og udgør 23 % af lejeindtægterne.
Estimeret salgsomkostninger på TDKK 250 er fratrukket i den opgjorte dagsværdi.
Deposita på TDKK 185 er tillagt den opgjorte dagsværdi.
Det anvendte afkastkrav er på 4,75 %, som er det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommene.

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. oktober	142.226
Kostpris 30. september	142.226
Ned- og afskrivninger 1. oktober	8.409
Årets afskrivninger	8.409
Ned- og afskrivninger 30. september	16.818
Regnskabsmæssig værdi 30. september	**125.408**
Afskrives over	3 år

5. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 30. september
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	-100.000	5.250.000

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.500.000	500.000
Langfristet del	2.500.000	500.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.223.005	869.199
Kortfristet del	1.223.005	869.199
	3.723.005	**1.369.199**
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	183.289	179.075
Langfristet del	183.289	179.075
Inden for 1 år	0	0
	183.289	**179.075**

	2020/21 DKK	2019/20 DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankmellemværende		
Ejerpantebrev og skadesløsbrev på i alt TDKK 1.600, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	11.334.000	11.472.000

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højagervej 2 ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor lejen kan henføres til.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Balance

Investeringsejendomme og øvrige 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 videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.