# *Højagervej 2 ApS*

Rådhuspladsen 3, 8000 Aarhus C

# Årsrapport for
# 1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 14 90 56 77

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/3 2023

Carsten Fode
Dirigent

pwc

# Indholdsfortegnelse


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


pwc

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 9. marts 2023

**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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Højagervej 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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 9. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor
mne35804

# Selskabsoplysninger

| | |
|---|---|
| **Selskabet** | Højagervej 2 ApS<br>Rådhuspladsen 3<br>8000 Aarhus C |
| | CVR-nr: 14 90 56 77 |
| | Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 |
| | Hjemstedskommune: Aarhus |
| **Direktion** | Carsten Fode |
| **Revisor** | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C |

# Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| Nettoomsætning | | 717.435 | 699.169 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 426.000 | -138.000 |
| Andre eksterne omkostninger | | -168.669 | -135.626 |
| **Bruttofortjeneste** | | **974.766** | **425.543** |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -8.409 | -8.409 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **966.357** | **417.134** |
| | | | |
| Finansielle indtægter | | 160.000 | 169.706 |
| Finansielle omkostninger | | -1.576.190 | -128.229 |
| **Resultat før skat** | | **-449.833** | **458.611** |
| | | | |
| Skat af årets resultat | 2 | 98.955 | -100.208 |
| **Årets resultat** | | **-350.878** | **358.403** |

## Resultatdisponering

| | 2021/22 | 2020/21 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| **Forslag til resultatdisponering** | | |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | 2.550.000 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 117.800 | 114.400 |
| Overført resultat | -468.678 | -2.305.997 |
| | **-350.878** | **358.403** |

# Balance 30. september 2022

## Aktiver

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | 3 | 11.760.000 | 11.334.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 | 117.000 | 125.408 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **11.877.000** | **11.459.408** |
| **Anlægsaktiver** | | **11.877.000** | **11.459.408** |
| Andre tilgodehavender | | 35.200 | 0 |
| Selskabsskat | | 66.569 | 0 |
| **Tilgodehavender** | | **101.769** | **0** |
| **Værdipapirer** | 5 | **3.732.000** | **5.250.000** |
| **Omsætningsaktiver** | | **3.833.769** | **5.250.000** |
| **Aktiver** | | **15.710.769** | **16.709.408** |

# Balance 30. september 2022

## Passiver

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 9.528.075 | 9.996.753 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 117.800 | 114.400 |
| **Egenkapital** | | **9.845.875** | **10.311.153** |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.312.739 | 2.411.694 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **2.312.739** | **2.411.694** |
| | | | |
| Kreditinstitutter | | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Deposita | | 187.958 | 183.289 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 6 | **2.687.958** | **2.683.289** |
| | | | |
| Kreditinstitutter | 6 | 799.901 | 1.223.005 |
| Selskabsskat | | 0 | 24.431 |
| Anden gæld | | 64.296 | 55.836 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **864.197** | **1.303.272** |
| | | | |
| **Gældsforpligtelser** | | **3.552.155** | **3.986.561** |
| | | | |
| **Passiver** | | **15.710.769** | **16.709.408** |

| | |
|---|---|
| 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 | 9.996.753 | 114.400 | 10.311.153 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -114.400 | -114.400 |
| Årets resultat | 0 | -468.678 | 117.800 | -350.878 |
| **Egenkapital 30. september** | **200.000** | **9.528.075** | **117.800** | **9.845.875** |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

| | 2021/22 | 2020/21 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |

## 2. Skat af årets resultat

| | | |
|---|---|---|
| Årets aktuelle skat | 0 | 129.756 |
| Årets udskudte skat | -98.955 | -29.548 |
| | **-98.955** | **100.208** |

## 3. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| | DKK |
| Kostpris 1. oktober | 2.812.005 |
| Kostpris 30. september | 2.812.005 |
| Værdireguleringer 1. oktober | 8.521.995 |
| Årets værdireguleringer | 426.000 |
| Værdireguleringer 30. september | 8.947.995 |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. september** | **11.760.000** |

**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 717.
Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er opgjort til TDKK 147 og udgør 20 % af lejeindtægterne.
Estimeret salgsomkostninger på TDKK 125 er fratrukket i 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 | 16.817 |
| Årets afskrivninger | 8.409 |
| Ned- og afskrivninger 30. september | 25.226 |
| | |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. september** | **117.000** |
| | |
| Afskrives over | 3 år |

## 5. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

| | Værdiregulering, resultatopgørelse | Dagsværdi 30. september |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| Børsnoterede aktier | -1.518.000 | 3.732.000 |

## 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:

| | 2021/22<br>DKK | 2020/21<br>DKK |
|---|---|---|
| **Kreditinstitutter** | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Langfristet del | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 799.901 | 1.223.005 |
| Kortfristet del | 799.901 | 1.223.005 |
| | **3.299.901** | **3.723.005** |
| **Deposita** | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 187.958 | 183.289 |
| Langfristet del | 187.958 | 183.289 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| Øvrige deposita | 0 | 0 |
| Kortfristet del | 0 | 0 |
| | **187.958** | **183.289** |

| | 2021/22<br>DKK | 2020/21<br>DKK |
|---|---|---|

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

**Pant og sikkerhedsstillelse**

| | | |
|---|---|---|
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for : | | |
| Ejerpantebrev og skadesløsbrev på i alt TDKK 1.600, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 11.760.000 | 11.334.000 |

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højagervej 2 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 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.

### 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 2022 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.

**Værdipapirer**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 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.