



**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20  
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15  
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98  
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

# HØKA Ejendom A/S

Centervej 1, 4180 Sorø

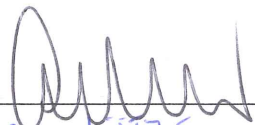
CVR-nr. 20 04 48 88

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

24. maj 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirk Lütje  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for HØKA Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 26. april 2016

### Direktion

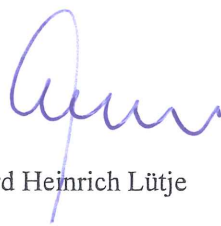


Dirk Lütje

### Bestyrelse



Peter Wenzel  
Formand



Gerhard Heinrich Lütje



Dirk Lütje

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i HØKA Ejendom A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for HØKA Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


### **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.

Padborg, den 26. april 2016

**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

  
Claus Thomsen  
Statsaut. revisor

  
Søren Kring  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HØKA Ejendom A/S Centervej 1 4180 Sorø
	CVR-nr.: 20 04 48 88
	Stiftet: 1. februar 1997
	Hjemsted: Sorø
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Wenzel, Formand Gerhard Heinrich Lütje Dirk Lütje
<b>Direktion</b>	Dirk Lütje
<b>Revision</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 6 6330 Padborg
<b>Bankforbindelser</b>	Nordea Bank Danmark A/S Danske Bank A/S Commerzbank AG Deutsche Bank AG
<b>Advokatforbindelse</b>	Focus Advokaterne P/S
<b>Modervirksomhed</b>	HØRKRAM Holding A/S

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lager- og kontorbygninger til søsterselskabet HØRKRAM Foodservice A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet for 2015 er afsluttet med et overskud på kr. 4.775.599 mod et overskud i 2014 på t.kr. 5.988. Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 kr. 125.716.746.

Selskabet afsluttede i 2012 en betydelig om- og tilbygning af dets ejendom i Sorø. Der opstod efter afslutning af byggeriet en tvist med entreprenør om dennes honorar. Det omtvistede beløb udgør ca. 3,9 mio. kr. Der er indledt voldgiftssag herom, hvilket på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen ikke er afsluttet.

### **Renterisici**

Til afdækning af renterisici er der indgået renteswaps.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HØKA Ejendom A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægt er periodiseret i fuldt omfang i forhold til regnskabsperioden og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets ejendomme samt administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 10-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HØKA Ejendom A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2015 til 2016 blive trinvist nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 1.038 kr. og påvirker positivt årets skat med 1.038 kr.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>26.495.616</b>	<b>24.829</b>
1 Personaleomkostninger	-60.000	-60
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.191.407	-11.779
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>11.244.209</b>	<b>12.990</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.983	4
Andre finansielle indtægter	408	406
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.474.954	-6.419
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.773.646</b>	<b>6.981</b>
Skat af årets resultat	1.953	-993
<b>Årets resultat</b>	<b>4.775.599</b>	<b>5.988</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.775.599	5.988
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.775.599</b>	<b>5.988</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver under opførelse	56.229.198	61.808
Grunde og bygninger	490.054.295	357.788
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>546.283.493</u>	<u>419.596</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>546.283.493</u></b>	<b><u>419.596</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.559
Andre tilgodehavender	5.540.493	3.518
Tilgodehavender i alt	<u>5.540.493</u>	<u>5.077</u>
Likvide beholdninger	<u>3.273.680</u>	<u>3.511</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.814.173</u></b>	<b><u>8.588</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>555.097.666</u></b>	<b><u>428.184</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Aktiekapital	112.000.000	112.000
3	Overført resultat	13.716.746	8.026
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>125.716.746</b>	<b>120.026</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	16.501.000	16.269
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.501.000</b>	<b>16.269</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	37.814.798	44.927
	Gæld til pengeinstitutter	128.558.460	79.398
	Deposita	145.000	145
	Anden langfristet gæld	3.811.986	5.008
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	170.330.244	129.478
	Kortfristet del af langfristet gæld	29.013.058	21.299
	Gæld til pengeinstitutter	2.028.019	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.998.062	5.572
	Gæld til tilknyttede virksomheder	181.796.595	134.027
	Anden gæld	1.713.942	1.513
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	242.549.676	162.411
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>412.879.920</b>	<b>291.889</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>555.097.666</b>	<b>428.184</b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2015 kr.	2014 t.kr.	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger og gager	60.000	60	
	<b>60.000</b>	<b>60</b>	
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renter, tilknyttede virksomheder	658.821	471	
Andre renteomkostninger	5.816.133	5.948	
	<b>6.474.954</b>	<b>6.419</b>	
<b>3. Egenkapital</b>			
	<b>Aktiekapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2015	112.000.000	8.026.273	120.026.273
Dagsværdiregulering af renteswap efter skat	0	914.874	914.874
Overført fra resultatdisponering	0	4.775.599	4.775.599
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>112.000.000</b>	<b>13.716.746</b>	<b>125.716.746</b>

Aktiekapitalen består af 112.000.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på aktiekapitalen.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.077.830	11.781.149	44.892.628	51.790
Gæld til pengeinstitutter	21.935.228	40.817.554	150.493.688	93.834
Deposita	0	0	145.000	145
Anden langfristet gæld	0	3.811.986	3.811.986	5.008
	<b>29.013.058</b>	<b>56.410.689</b>	<b>199.343.302</b>	<b>150.777</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.893 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 261.340 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 73.000 t.kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Der pr. 31. december 2015 et engagement med pengeinstituttet på 0 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 490.054 t.kr.

Der er afgivet skadesløsbrev på 35.000 t.kr. til sikkerhed for engagement med tilknyttede virksomheder, der er pr. 31. december 2015 udgør 104.610 t.kr. Skadesløsbrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 228.656 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er efter afsluttet byggeri opstået tvist med en entreprenør om dennes honorar. Det omtvistede beløb udgør ca. 3,9 mio. kr., hvilket HØKA Ejendom A/S har afvist. Sagen verserer ved voldgiftsretten.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HØRKRAM Holding A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



## Noter

---

**6. Eventualposter (fortsat)**

**Sambeskatning (fortsat)**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.