

---

# ***Michael Høyer Holding ApS***

Grønnegyden 98, 5270 Odense N

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 26 49 90 62

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/2 2017

Michael Høyer  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Michael Høyer Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. februar 2017

## Direktion

Michael Høyer

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Michael Høyer Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Michael Høyer Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Odense, den 10. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Michael Høyer Holding ApS  
Grønnegyden 98  
5270 Odense N

CVR-nr.: 26 49 90 62  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Odense

**Direktion**

Michael Høyer

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
Postboks 370  
5100 Odense C

**Pengeinstitut**

Jyske Bank

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Michael Høyer Holding ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 984.326, heraf værdireguleringer på DKK 580.507, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 38.603.099.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da det giver et bedre billede af selskabets økonomiske stilling og resultat. Grundlaget for ejendommenes dagsværdi er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien estimeres på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsesmodellen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år. Investeringsejendommene måles individuelt ved kapitalisering af den enkelte ejendoms forventede driftsresultat med et for ejendommene individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2016 udgør 5,2%. Ejendommenes måling er forbundet med forventninger, hvorfor usikkerhederne omkring ejendommenes værdi er forøget. Det væsentligste skøn omfatter afkastkravet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2016<br>DKK      | 2015<br>TDKK |
|---|------|------------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                    |      | <b>1.679.260</b> | <b>1.623</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                          |      | 580.507          | 303          |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                  |      | <b>2.259.767</b> | <b>1.926</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -915.371         | -888         |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2    | -25.631          | -15          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>1.318.765</b> | <b>1.023</b> |
| Finansielle indtægter   |      | 45.823           | 156          |
| Finansielle omkostninger  |      | -102.168         | 0            |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>1.262.420</b> | <b>1.179</b> |
| Skat af årets resultat  | 3    | -278.094         | -108         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>984.326</b>   | <b>1.071</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |                |              |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Betalt ekstraordinært udbytte       | 0              | 0            |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 103.400        | 500          |
| Overført resultat                   | 880.926        | 571          |
|                                     | <b>984.326</b> | <b>1.071</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>TDKK  |
|---|------|-------------------|---------------|
| Investeringsejendomme                   | 5    | 35.557.424        | 34.977        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4    | 860.306           | 35            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>36.417.730</b> | <b>35.012</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>36.417.730</b> | <b>35.012</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 10.016            | 1             |
| Periodeafgrænsningsposter               |      | 14.225            | 14            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>24.241</b>     | <b>15</b>     |
| <b>Værdipapirer</b>                     |      | <b>0</b>          | <b>1.102</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>5.631.964</b>  | <b>5.271</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>5.656.205</b>  | <b>6.388</b>  |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>42.073.935</b> | <b>41.400</b> |



# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>TDKK  |
|---|------|-------------------|---------------|
| Selskabskapital                                   |      | 125.000           | 125           |
| Overført resultat                                 |      | 38.374.699        | 37.494        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |      | 103.400           | 500           |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>38.603.099</b> | <b>38.119</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 2.684.883         | 2.483         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>2.684.883</b>  | <b>2.483</b>  |
| Selskabsskat                                      |      | 2.340             | 47            |
| Anden gæld  |      | 783.613           | 747           |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 0                 | 4             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>785.953</b>    | <b>798</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>785.953</b>    | <b>798</b>    |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>42.073.935</b> | <b>41.400</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                   |               |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>   | <u>Foreslået udbyt-</u>  | <u>I alt</u>      |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
|                                 | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>        | <u>te for regnskabs-</u> | <u>DKK</u>        |
|                                 |                        |                   | <u>året</u>              |                   |
|                                 |                        |                   | <u>DKK</u>               | <u>DKK</u>        |
| Egenkapital 1. januar           | 125.000                | 37.493.773        | 500.000                  | 38.118.773        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0                      | 0                 | -500.000                 | -500.000          |
| Årets resultat                  | 0                      | 880.926           | 103.400                  | 984.326           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>125.000</b>         | <b>38.374.699</b> | <b>103.400</b>           | <b>38.603.099</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2016<br>DKK    | 2015<br>TDKK   |
|--|----------------|--|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>   |                |  |
| Lønninger  | 909.243        | 884  |
| Andre omkostninger til social sikring                                      | 3.080          | 2  |
| Andre personaleomkostninger  | 3.048          | 2  |
|  | <b>915.371</b> | <b>888</b>   |
| <br>   |                |  |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>                      | <b>2</b>       | <b>2</b>   |
| <br>   |                |  |
| <b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                |  |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 25.631         | 15   |
|  | <b>25.631</b>  | <b>15</b>  |
| <br>   |                |  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |                |  |
| Årets aktuelle skat  | 76.340         | 174  |
| Årets udskudte skat  | 201.754        | -66  |
|  | <b>278.094</b> | <b>108</b>   |
| <br>   |                |  |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>  |                | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK |
| Kostpris 1. januar   |                | 299.474  |
| Tilgang i årets løb  |                | 849.971  |
| Kostpris 31. december  |                | 1.149.445  |
| <br>   |                |  |
| Ned- og afskrivninger 1. januar  |                | 263.508  |
| Årets afskrivninger  |                | 25.631   |
| Ned- og afskrivninger 31. december   |                | 289.139  |
| <br>   |                |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                                  |                | <b>860.306</b>                                       |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                          | 25.538.487                        |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0                                 |
| Valutakursregulering                        | 0                                 |
| Kostpris 31. december                       | <u>25.538.487</u>                 |
| Værdireguleringer 1. januar                 | 9.438.430                         |
| Årets værdireguleringer                     | <u>580.507</u>                    |
| Værdireguleringer 31. december              | <u>10.018.937</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>   | <b><u>35.557.424</u></b>          |

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,0 % - 5,4 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,2 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,3 %<br>DKK     | Basis<br>DKK      | 0,3 %<br>DKK      |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastprocent                         | <u>4,9</u>        | <u>5,2</u>        | <u>5,5</u>        |
| Dagsværdi                             | <u>37.716.039</u> | <u>35.557.424</u> | <u>33.578.547</u> |
| Ændring i dagsværdi                   | <u>2.158.615</u>  | <u>0</u>          | <u>-1.978.877</u> |

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Michael Høyer Holding ApS for 2016 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.

Årsregnskab for 2016 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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 ejendommens 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på 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.

## Regnskabspraksis

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige 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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Udbytte**

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

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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.

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.

## 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.