

Højfyns Ejendomme ApS

CVR-nr. 27352758

Allerup 16

5762 Broby

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.02.2016

Dirigent

Navn: Morten Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Højfyns Ejendomme ApS
Allerup 16
5762 Broby

CVR-nr.: 27352758
Hjemsted: Broby
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Morten Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Højfyns Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 25.02.2016

Direktion

Morten Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Højfyns Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Højfyns Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på årsregnskabets note 5, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til målingen af selskabets investeringsejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 25.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter køb, salg, administration og udlejning af faste ejendomme samt heraf afledte aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.940 t.kr. mod 5.991 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.748 t.kr. mod 714 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til note 5 til årsregnskabet.

Det skal bemærkes, at selskabet har valgt at hæve kapitalafkastkravet til 6,5%. Herved forventer ledelsen, at ejendomsporteføljens værdi svarer til markedsværdien.

Forventet udvikling

Direktionen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil kunne fastholde sit nuværende aktivitetsniveau med positivt driftsresultat før indregning af værdiregulering af investeringsejendomme og gæld.

Særlige risici

Idet den rentebærende nettogæld udgør et væsentligt beløb, vil moderate ændringer i renteniveauet have væsentlig, direkte effekt på indtjeningen og dermed indflydelse på de fremtidige resultater.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendommens drift, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.939.904	5.991.760
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		527.329	(340.999)
Personaleomkostninger	1	<u>(1.003.167)</u>	<u>(1.397.188)</u>
Driftsresultat		5.464.066	4.253.573
Andre finansielle indtægter	2	12.690	(1.711)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(3.281.555)</u>	<u>(3.555.234)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.195.201	696.628
Skat af ordinært resultat	4	<u>(447.293)</u>	<u>17.353</u>
Årets resultat		<u>1.747.908</u>	<u>713.981</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.747.908</u>	<u>713.981</u>
		<u>1.747.908</u>	<u>713.981</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		112.919.401	112.389.550
Materielle anlægsaktiver	5	112.919.401	112.389.550
 Anlægsaktiver		112.919.401	112.389.550
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.954
Andre tilgodehavender	6	837.030	579.351
Periodeafgrænsningsposter		5.364	81.601
Tilgodehavender		842.394	664.906
 Andre værdipapirer og kapitalandele		42.300	29.610
Værdipapirer og kapitalandele		42.300	29.610
 Omsætningsaktiver		884.694	694.516
 Aktiver		113.804.095	113.084.066

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		14.399.694	12.651.786
Egenkapital		14.524.694	12.776.786
Udskudt skat		2.687.877	2.240.584
Hensatte forpligtelser		2.687.877	2.240.584
Gæld til realkreditinstitutter		74.162.776	74.376.944
Kreditinstitutter i øvrigt		13.336.687	13.514.893
Deposita		2.045.106	1.958.683
Langfristede gældsforpligtelser	7	89.544.569	89.850.520
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7, 8	551.665	944.548
Bankgæld		2.425.077	3.299.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.901	17.531
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.798.910	3.748.799
Anden gæld	9	214.402	205.521
Kortfristede gældsforpligtelser		7.046.955	8.216.176
Gældsforpligtelser		96.591.524	98.066.696
Passiver		113.804.095	113.084.066
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	12.651.786	12.776.786
Årets resultat	0	1.747.908	1.747.908
Egenkapital ultimo	125.000	14.399.694	14.524.694

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	980.529	1.367.789
Andre omkostninger til social sikring	14.876	25.210
Andre personaleomkostninger	7.762	4.189
	1.003.167	1.397.188
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	12.690	(1.711)
	12.690	(1.711)
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	220.110	211.648
Renteomkostninger i øvrigt	3.061.445	3.343.586
	3.281.555	3.555.234
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	447.293	155.319
Regulering vedrørende tidligere år	0	36.827
Effekt af ændrede skattesatser	0	(209.499)
	447.293	(17.353)

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	108.157.165
Tilgange	<u>519.796</u>
Kostpris ultimo	<u>108.676.961</u>
Dagsværdireguleringer primo	4.232.385
Årets dagsværdireguleringer	<u>10.055</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>4.242.440</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>112.919.401</u>

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. En ejendom er indregnet til kostpris og dermed ikke værdireguleret. Værdien af denne ejendom er indregnet med 3.011 t.kr.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,5%
Højeste afkastprocent	9%
Laveste afkastprocent	6%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

Nedstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering før skat t.kr.
7,5%	112.919.401	92.643.239	(20.276.162)
7%	112.919.401	99.114.535	(13.804.866)
6,5%	112.919.401	112.919.401	0
6%	112.919.401	115.292.773	2.373.372
5,5%	112.919.401	125.588.015	12.668.614

6. Andre tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender

2015 kr.	2014 kr.
837.030	579.351
837.030	579.351

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	944.548	551.665	74.162.776
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	13.336.687
Deposita	0	0	2.045.106
	944.548	551.665	89.544.569

8. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

Ingen særlige forhold.

	2015 kr.	2014 kr.
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	38.386	35.412
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	29.769	44.999
Feriepengeforpligtelser	37.500	37.500
Andre skyldige omkostninger	108.747	87.610
	214.402	205.521

Noter

10. Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser – Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Højfyns Gruppen ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 74.714 t.kr. samt bankengagement med Vestfyns Bank med en gæld på 1.001 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 112.919 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 25.375 t.kr. til sikkerhed for det samlede bankengagement hos Totalbanken A/S, der pr. 31. december 2015 udgør en gæld på 14.748 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme samt værdipapirbeholdning, herunder udbyttebegrænsning af selskabet.

Udover ovenstående er der, til sikkerhed for eget og tilknyttet selskabs samlede bankengagement til Totalbanken A/S, afgivet transport i rettigheder i henhold til indgåede lejekontrakter, herunder lejeindtægter, deposita og lejegarantier i alle ejendomme.

12. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse; Højfyns Gruppen ApS, Allerup 16, 5762 Broby ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.