

**Høj Ejendomsselskab ApS**  
Langelandsvej 9, 7400 Herning

**CVR-nr. 28 71 08 79**

**Årsrapport**  
**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2017

---

Per Høj  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Høj Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. februar 2017

**Direktion**

Per Høj

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Høj Ejendomsselskab ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Høj Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Ikast, den 1. februar 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Høj Ejendomsselskab ApS Langelandsvej 9 7400 Herning
	Telefon: 97128587
	CVR-nr.: 28 71 08 79
	Stiftet: 25. maj 2005
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Høj
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af selskabets investeringsejendomme er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændre sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 1 og 4.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 610.324 kr. mod 595.977 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 914.059 kr. mod 743.138 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Høj Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **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 i egenkapitalen.

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

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 12 år

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-  
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-  
mende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdi-  
ansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-  
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en  
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-  
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-  
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i  
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-  
ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der ned-  
skrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs)  
på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 Høj Ejendomsselskab ApS 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>610.324</b>	<b>595.977</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	697.661	588.337
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-3.466</u>	<u>-3.466</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.304.519</b>	<b>1.180.848</b>
Andre finansielle indtægter	8.265	21.231
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-184.745</u>	<u>-200.161</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.128.039</b>	<b>1.001.918</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-213.980</u>	<u>-258.780</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>914.059</b>	<b>743.138</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	125.000	125.000
Overføres til overført resultat	<u>789.059</u>	<u>618.138</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>914.059</b>	<b>743.138</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.725	31.191
4 Investeringsejendomme	13.927.994	13.097.333
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.955.719</u>	<u>13.128.524</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	25.000	12.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000</u>	<u>12.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.980.719</u></b>	<b><u>13.141.024</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.726	8.453
Tilgodehavende selskabsskat	10.740	27.220
Tilgodehavender i alt	<u>25.466</u>	<u>35.673</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	108.882	52.030
Værdipapirer i alt	<u>108.882</u>	<u>52.030</u>
Likvide beholdninger	1.300.241	1.168.413
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.434.589</u></b>	<b><u>1.256.116</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.415.308</u></b>	<b><u>14.397.140</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	2.325.036	1.535.977
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	125.000	125.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.575.036</u></b>	<b><u>1.785.977</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	496.000	372.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>496.000</u></b>	<b><u>372.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.592.680
Gæld til pengeinstitutter	11.856.438	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.856.438	9.592.680
8 Gældsforpligtelser	91.000	2.304.608
Anden gæld	396.834	341.875
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	487.834	2.646.483
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.344.272</u></b>	<b><u>12.239.163</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.415.308</u></b>	<b><u>14.397.140</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**10 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

I den udstrækning markedsrenten ændre sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til note 4.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning og måling.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	184.745	200.161
	<u><b>184.745</b></u>	<u><b>200.161</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	89.980	72.780
Årets regulering af udskudt skat	124.000	186.000
	<u><b>213.980</b></u>	<u><b>258.780</b></u>



## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	11.529.672	11.435.841
Tilgang i årets løb	<u>133.000</u>	<u>93.831</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>11.662.672</u></b>	<b><u>11.529.672</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.567.661	976.406
Årets regulering til dagsværdi	<u>697.661</u>	<u>591.255</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>2.265.322</u></b>	<b><u>1.567.661</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>13.927.994</u></b>	<b><u>13.097.333</u></b>

Investeringsejendomme består af 4 boligudlejningsejendomme beliggende i Herning. Ejendomme-  
ne er stort set fuldt udlejet til tredjemand.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter  
ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesom-  
kostninger fratrækkes. Afkastsatserne er vurderet i forhold til investeringsejendommenes beliggen-  
hed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 7,5 %.

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 æn-  
dret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med +/- 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene  
ændres med +2.143 t.kr. / -1.639 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med +1.672 t.kr. / -  
1.278 t.kr.

## 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

	31/12 2016	31/12 2015		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar	1.535.977	917.839		
Årets overførte overskud eller underskud	789.059	618.138		
	<b>2.325.036</b>	<b>1.535.977</b>		
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar	125.000	100.000		
Udloddet udbytte	-125.000	-100.000		
Udbytte for regnskabsåret	125.000	125.000		
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	11.897.288
Gæld til pengeinstitutter	91.000	1.809.400	11.947.438	0
	<b>91.000</b>	<b>1.809.400</b>	<b>11.947.438</b>	<b>11.897.288</b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 11.947 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 13.928 t.kr.				
<b>10. Eventualposter</b>				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen.				
<b>Sambeskatning</b>				
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Per Høj Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.				

## Noter

---

### 10. 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.