Højgaard Invest, Vejle ApS

Frøkær Skovvej 6B, 7100 Vejle

CVR-nr. 28 85 69 54

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. marts 2016

Som dirigent:

.....

Building a better working world

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæringer 3

Ledelsesberetning 4
Oplysninger om selskabet 4
Beretning 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 6
Resultatopgørelse 6
Balance 7
Egenkapitalopgørelse 9
Noter 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Højgaard Invest, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. marts 2016
Direktion:

Allan Højgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Højgaard Invest, Vejle ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Højgaard Invest, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 17. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Højgaard Invest, Vejle ApS
Adresse, postnr., by	Frøkær Skovvej 6B, 7100 Vejle
CVR-nr.	28 85 69 54
Stiftet	27. juni 2005
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Allan Højgaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af afkastberegning. I den ustrækning markedsrenten ændrer sig og investors afkastkrav dermed ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Der kan således være usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2015.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 449 t.kr., mens egenkapital er negativ med 6.679 t.kr.

Selskabets egenkapital er negativ og udgør 6.679 t.kr. Selskabet er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

Ledelsen forventer at selskabet de kommende år vil kunne reetablere egenkapitalen via egen drift, koncerntilskud samt opnåelse af dekort.

Selskabets kapitalberedskab vurderes med aftalte rammer i pengeinstitut at være tilstrækkelig til selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	439.446	313.763
3	Finansielle indtægter	9.914	9.635
4	Finansielle omkostninger	-176.858	-177.308
	Resultat før skat	272.502	146.090
5	Skat af årets resultat	176.001	0
	Årets resultat	448.503	146.090
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	448.503	146.090
		448.503	146.090

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investerings-ejendomme	6.000.000	6.000.000
		6.000.000	6.000.000
	Anlægsaktiver i alt	6.000.000	6.000.000
	Omsætningsaktiver		
7	**Tilgodehavender**		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	13.200
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	500.628	501.064
	Tilgodehavende selskabsskat	176.001	0
		676.629	514.264
	Likvide beholdninger	65.437	253.819
	Omsætningsaktiver i alt	742.066	768.083
	AKTIVER I ALT	6.742.066	6.768.083

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-6.804.266	-7.252.769
	Egenkapital i alt	-6.679.266	-7.127.769
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	8.039.127	8.041.136
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.350	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.297.940	5.626.934
	Anden gæld	75.915	227.782
		13.421.332	13.895.852
	Gældsforpligtelser i alt	13.421.332	13.895.852
	PASSIVER I ALT	6.742.066	6.768.083

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Usikkerhed om indregning og måling
8 Sikkerhedsstillelser
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	-7.398.859	-7.273.859
Årets resultat	0	146.090	146.090
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-7.252.769	-7.127.769
Årets resultat	0	448.503	448.503
Egenkapital 31. december 2015	125.000	-6.804.266	-6.679.266

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højgaard Invest, Vejle ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabsmæssige skøn:
Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastlæggelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på faktureringstidspunktet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af afkastberegning. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og investors afkastkrav dermed ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Der kan således være usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2015.

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	366	365
Andre finansielle indtægter	9.548	9.270
	9.914	9.635
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.006	11.231
Andre finansielle omkostninger	165.852	166.077
	176.858	177.308
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-176.001	0
	-176.001	0

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	10.252.400
Kostpris 31. december 2015	10.252.400
Værdireguleringer 1. januar 2015	-4.252.400
Værdireguleringer 31. december 2015	-4.252.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	6.000.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder med 300 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt 8.500 t.kr., der er givet i pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.000 t.kr.

Der er tinglyst pant i ejendomme på 30 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforening.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Højgaard Holding, Vejle ApS, CVR-nr. 29 97 73 56). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.