

Høegh Huset ApS

Københavnsvej 2-4
3400 Hillerød

CVR-nr. 28 85 89 22

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26.04.2018



Henrik Høegh
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10 |
| Balance 31. december | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Høegh Huset 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 17. april 2018

Direktion



Rolf Høegh
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Høegh Huset ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Høegh Huset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Randers, den 17. april 2018

National Revision
Registrede Revisorer A/S
CVR-nr. 25 63 58 68



Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Høegh Huset ApS Københavnsvej 2-4 3400 Hillerød |
| | CVR-nr.: 28 85 89 22 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 |
| | Stiftet: 28. juni 2005 |
| | Hjemsted: Hillerød |
| Direktion | Rolf Høegh, direktør |
| Revision | National Revision Registrede Revisorer A/S Haraldsvej 60 8960 Randers SØ |
| Advokat | NJORD Advokatpartnerselskab Pilestræde 58 1112 København K |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Strandvejen 104 2900 Hellerup |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at foretage investering samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 792.420, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.580.271.

Årets resultat er belastet med værdiregulering af ejendommen på kr. 1.910.797.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer at 2018 giver et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høegh Huset ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer samt udgifter vedr. drift af udlejningsejendom.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsessum og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark. Ejendommen indeholder 5 erhvervsmaal og 2 bolig lejemaal.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5,5 - 6 %.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser for markedsniveauet.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|--|-------------|------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.005.840 | 949.536 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | -4.375 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | <u>-1.910.797</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -904.957 | 945.161 |
| Finansielle indtægter | 2 | 16.351 | 85.334 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-126.630</u> | <u>-144.747</u> |
| Resultat før skat | | -1.015.236 | 885.748 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>222.816</u> | <u>-194.859</u> |
| Årets resultat | | <u>-792.420</u> | <u>690.889</u> |
| | | | |
| Foreslået udbytte | | 389.128 | 1.638.107 |
| Overført resultat | | <u>-1.181.548</u> | <u>-947.218</u> |
| | | <u>-792.420</u> | <u>690.889</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>16.000.000</u> | <u>17.910.797</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>16.000.000</u> | <u>17.910.797</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>16.000.000</u> | <u>17.910.797</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 13.752 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | <u>389.128</u> | <u>1.638.107</u> |
| Tilgodehavender | | <u>389.128</u> | <u>1.651.859</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>389.128</u> | <u>1.651.859</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>16.389.128</u></u> | <u><u>19.562.656</u></u> |

Balance 31. december

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 5.066.143 | 6.247.691 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 389.128 | 1.638.107 |
| Egenkapital | 4 | 5.580.271 | 8.010.798 |
| Hensættelse til udskudt skat | 5 | 2.756.872 | 3.177.248 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.756.872 | 3.177.248 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.220.176 | 6.639.721 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 6.220.176 | 6.639.721 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 421.613 | 422.540 |
| Banker | | 832.846 | 757.333 |
| Selskabsskat | | 197.560 | 161.414 |
| Anden gæld | | 379.790 | 393.602 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.831.809 | 1.734.889 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 8.051.985 | 8.374.610 |
| Passiver i alt | | 16.389.128 | 19.562.656 |
| Eventualposter m.v. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> | | |
|--|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. | | |
| 1 Personalemkostninger | | | | |
| Lønninger | <u>0</u> | <u>4.375</u> | | |
| | <u>0</u> | <u>4.375</u> | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>1</u> | | |
| 2 Finansielle indtægter | | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>16.351</u> | <u>85.334</u> | | |
| | <u>16.351</u> | <u>85.334</u> | | |
| 3 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 197.560 | 161.414 | | |
| Årets udskudte skat | <u>-420.376</u> | <u>33.445</u> | | |
| | <u>-222.816</u> | <u>194.859</u> | | |
| 4 Egenkapital | | | | |
| | Virksomheds- | Overført | Foreslået ud- | |
| | kapital | resultat | bytte for regn- | I alt |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u>skabsåret</u> | <u> </u> |
| Egenkapital 1. januar 2017 | 125.000 | 6.247.691 | 1.638.107 | 8.010.798 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -1.638.107 | -1.638.107 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-1.181.548</u> | <u>389.128</u> | <u>-792.420</u> |
| Egenkapital 31. december 2017 | <u>125.000</u> | <u>5.066.143</u> | <u>389.128</u> | <u>5.580.271</u> |

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| 5 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017 | 3.177.248 | 3.097.991 |
| Hensat i året | <u>-420.376</u> | <u>79.257</u> |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017 | <u>2.756.872</u> | <u>3.177.248</u> |
| | | |
| Materielle anlægsaktiver | <u>2.756.872</u> | <u>3.177.248</u> |
| | <u>2.756.872</u> | <u>3.177.248</u> |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2017 | Gæld 31. december 2017 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>7.062.261</u> | <u>6.641.789</u> | <u>421.613</u> | <u>4.522.169</u> |
| | <u>7.062.261</u> | <u>6.641.789</u> | <u>421.613</u> | <u>4.522.169</u> |

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet skyldnerkaution overfor Resultatskaber.dk A/S' og Rolf V. Høegh Holding A/S's gæld til Jyske Bank.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.641.790, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 16.000.000.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter, har selskabet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 8.000.000 med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Endvidere har selskabet, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, udstedt skadeløsbrev på i alt DKK 4.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.