

Høegh Huset ApS

Københavnsvej 2-4, 3400 Hillerød


CVR-nr. 28 85 89 22

Årsrapport for 2016

12. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9 / 5 2017



Henrik Høegh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Høegh Huset ApS.

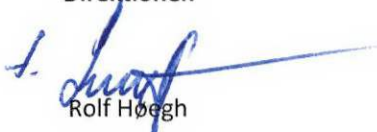
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. marts 2017

Direktionen



Rolf Høegh

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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 virksomheden 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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers, den 30. marts 2017

National Revision

Registrerede Revisorer a/s

CVR-nr. 25 63 98 68



Sean Christensen

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Høegh Huset ApS
Københavnsvej 2-4
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28 85 89 22
Stiftet: 28. juni 2005
Hjemstedskommune: Hillerød
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktionen

Rolf Høegh

Revision

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
Haraldsvej 60
8960 Randers

Pengeinstitut

Jyske Bank
Strandvejen 104
2900 Hellerup

Advokat

Bach Advokater
Bredgade 3
1260 København

Beretning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat udgør kr. 690.889, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 19.562.656, og en egenkapital på kr. 8.010.800.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017

Selskabets aktivitetsniveau i 2017 forventes at blive som i 2016.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		1.024.536	985.374
Personaleomkostninger	1	-79.375	-275.625
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	-37.158
Resultat af primær drift		945.161	672.591
Finansielle indtægter	2	85.334	90.327
Finansielle omkostninger	3	-144.747	-157.000
Resultat før skat		885.748	605.918
Skat af årets resultat	4	-194.859	-137.458
Årets resultat		690.889	468.460
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		1.638.107	0
Overført resultat		-947.218	468.460
		690.889	468.460

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	<u>17.910.797</u>	<u>17.910.797</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>17.910.797</u>	<u>17.910.797</u>
Anlægsaktiver	<u>17.910.797</u>	<u>17.910.797</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.752	13.899
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>1.638.107</u>	<u>4.134.519</u>
Tilgodehavender	<u>1.651.859</u>	<u>4.148.418</u>
Omsætningsaktiver	<u>1.651.859</u>	<u>4.148.418</u>
Aktiver	<u>19.562.656</u>	<u>22.059.215</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.247.693	9.196.166
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.638.107	0
Egenkapital	8.010.800	9.321.166
Hensættelse til udskudt skat	3.177.248	3.097.991
Hensatte forpligtelser	3.177.248	3.097.991
Gæld til realkreditinstitutter	6.639.721	7.272.710
Langfristede gældsforpligtelser	6.639.721	7.272.710
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	422.540	415.000
Kreditinstitutter	757.333	817.854
Gæld til associerede virksomheder	0	483.981
Selskabsskat	161.414	98.189
Anden gæld	393.600	552.324
Kortfristede gældsforpligtelser	1.734.887	2.367.348
Gældsforpligtelser	8.374.608	9.640.058
Passiver	19.562.656	22.059.215
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Eventualforpligtelser	9	

Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	79.375	275.625		
	<u>79.375</u>	<u>275.625</u>		
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Finansielle indtægter				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	85.334	76.757		
Andre finansielle indtægter	0	13.570		
	<u>85.334</u>	<u>90.327</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	9.680	9.488		
Andre finansielle omkostninger	135.067	147.512		
	<u>144.747</u>	<u>157.000</u>		
4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	161.414	112.189		
Regulering af udskudt skat	33.445	25.269		
	<u>194.859</u>	<u>137.458</u>		
5 Egenkapital				
	Anpartskapital	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	0	9.196.166	9.321.166
Korrektion primo	0	0	162.424	162.424
Tilskud	0	0	-2.163.679	-2.163.679
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.638.107</u>	<u>-947.218</u>	<u>690.889</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.638.107</u>	<u>6.247.693</u>	<u>8.010.800</u>
6 Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.				
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Heraf forfalder DKK 4.892.025 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.062.261, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 17.910.797.

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.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet skyldnerkaution overfor Resultatskaber.dk A/S' og Rolf V. Høegh Holding A/Ss 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.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Høegh Huset ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret som følge af ændringerne til årsregnskabsloven.

- Gæld til finansiering af investeringssejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er den 1. januar 2016 indregnet direkte på egenkapitalen med netto DKK 162.424. Bruttoeffekten DKK 208.236 er reduceret med udskudt skat DKK 45.812.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til IT, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark. Ejendommen indeholder 5 erhvervslejemål og 2 bolig lejemål.

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

Investeringsejendomme 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 m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationssværdi, 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.

Egenkapital

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.