

## **Høgholm Ejendomme A/S**

Landlystvej 99  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 28883552

## **Årsrapport 01.05.2017 - 30.04.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.10.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Ingelise Høgholm

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.04.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Høgholm Ejendomme A/S  
Landlystvej 99  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 28883552  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.05.2017 - 30.04.2018

### Bestyrelse

Ingelise Høgholm, formand  
Flemming Høgholm  
Dennis Høgholm

### Direktion

Flemming Høgholm

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 for Høgholm Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08.10.2018

### Direktion

Flemming Høgholm

### Bestyrelse

Ingelise Høgholm  
formand

Flemming Høgholm

Dennis Høgholm

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Høgholm Ejendomme A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Høgholm Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 08.10.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33707

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 159 t.kr. mod et overskud på 39 t.kr. i regnskabsåret 2016/17. Ledelsen anser årets resultat som mindre tilfredsstillende.

Selskabets hovedaktionær har i året givet et koncerntilskud på 2.500 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>747,523</b>	<b>689,348</b>
Personaleomkostninger	1	(17,632)	0
Af- og nedskrivninger	2	<u>(77,353)</u>	<u>(76,991)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>652,538</b>	<b>612,357</b>
Andre finansielle indtægter		74,600	44,601
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(123,819)	(124,904)
Andre finansielle omkostninger		<u>(400,261)</u>	<u>(481,215)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>203,058</b>	<b>50,839</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(44,500)</u>	<u>(11,800)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>158,558</b>	<b>39,039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>158,558</u>	<u>39,039</u>
		<b>158,558</b>	<b>39,039</b>



**Balance pr. 30.04.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		14,896,929	14,949,409
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14,896,929</b>	<b>14,949,409</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>14,896,929</b>	 <b>14,949,409</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6,541	14,468
Tilgodehavende selskabsskat		101,000	101,000
Periodeafgrænsningsposter		16,774	7,610
<b>Tilgodehavender</b>		<b>124,315</b>	<b>123,078</b>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		707,443	692,025
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>707,443</b>	<b>692,025</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>36,990</b>	 <b>29,026</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>868,748</b>	 <b>844,129</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>15,765,677</b>	 <b>15,793,538</b>

## Balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500,000	500,000
Overført overskud eller underskud		<u>604,871</u>	<u>(2,253,981)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1,104,871</u></b>	<b><u>(1,753,981)</u></b>
Udskudt skat		<u>445,000</u>	<u>344,000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>445,000</u></b>	<b><u>344,000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		10,253,950	10,727,960
Bankgæld		<u>0</u>	<u>876,398</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>10,253,950</u></b>	<b><u>11,604,358</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	481,000	447,000
Bankgæld		91,038	27,855
Gæld til tilknyttede virksomheder		1,236,008	2,712,189
Anden gæld		<u>2,153,810</u>	<u>2,412,117</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3,961,856</u></b>	<b><u>5,599,161</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14,215,806</u></b>	<b><u>17,203,519</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15,765,677</u></b>	<b><u>15,793,538</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	500,000	(2,253,981)	(1,753,981)
Koncerntilskud o.l.	0	2,500,000	2,500,000
Øvrige egenkapitalposter	0	256,794	256,794
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(56,500)	(56,500)
Årets resultat	0	158,558	158,558
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500,000</b>	<b>604,871</b>	<b>1,104,871</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	17,632	0
	<b>17,632</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	77,353	76,991
	<b>77,353</b>	<b>76,991</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	44,500	11,800
	<b>44,500</b>	<b>11,800</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		15,026,400
Tilgange		24,873
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>15,051,273</b>
Af- og nedskrivninger primo		(76,991)
Årets afskrivninger		(77,353)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(154,344)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>14,896,929</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	481,000	357,000	10,253,950	8,315,647
Bankgæld	0	90,000	0	0
	<b>481,000</b>	<b>447,000</b>	<b>10,253,950</b>	<b>8,315,647</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Høgholm Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Konto for udvendig vedligeholdelse ifølge boligreguleringslovens § 18 og § 18b udviser et beløb på henholdsvis (375.582) kr. og (181.089) kr.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.987 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret indestående på bankkonto.

Den regnskabsmæssige værdi af deponeret bankindestående udgør 862 kr.

## 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.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles fremover til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Tidligere blev investeringsejendommene indregnet til dagsværdi. Ændringen er foretaget i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 2, dagsværdien pr. 1. januar 2016 er anvendt som ny kostpris.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter i henhold til indgåede lejekontrakter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Lejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige 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 til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

30-100 år.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Ejendommen er omfattet af reglerne for Grundejernes Investeringsfond. Indestående hos Grundejernes Investeringsfond indregnes i balancen under andre tilgodehavender. Der hensættes ikke til forpligtelsen til fremtidig vedligehold. Dette er oplyst under eventualforpligtelser.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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



## Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.