

Høgholm Ejendomme A/S

Landlystvej 99
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 28883552

Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.06.2017

Dirigent

Navn: Ingelise Høgholm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.04.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Høgholm Ejendomme A/S
Landlystvej 99
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 28883552
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

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 01.05.2016 - 30.04.2017 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. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23.06.2017

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 01.05.2016 - 30.04.2017. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 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 23.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

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 39 t.kr. mod et overskud på 341 t.kr. i regnskabsåret 2015/16. Ledelsen anser årets resultat som mindre tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119, idet selskabet pr. 30.04.2017 har tabt hele selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes reableret i løbet af de kommende år gennem egen drift.

Selskabet har valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets moderselskab, Høgholm Holding ApS, har afgivet støtteerklæring over for selskabet, hvoraf det fremgår, at moderselskabet vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabet, således at det kan indfri dets forpligtelser efterhånden, som de forfalder.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		689.348	510.069
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	401.056
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	49.810
Af- og nedskrivninger	1	<u>(76.991)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		612.357	960.935
Andre finansielle indtægter		44.601	534
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(124.904)	(125.226)
Andre finansielle omkostninger		<u>(481.215)</u>	<u>(399.471)</u>
Resultat før skat		50.839	436.772
Skat af årets resultat	2	<u>(11.800)</u>	<u>(96.090)</u>
Årets resultat		39.039	340.682
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>39.039</u>	<u>340.682</u>
		39.039	340.682

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		14.949.409	14.429.671
Materielle anlægsaktiver	3	14.949.409	14.429.671
 Anlægsaktiver		 14.949.409	 14.429.671
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.468	4.452
Tilgodehavende selskabsskat		101.000	50.227
Periodeafgrænsningsposter		7.610	13.472
Tilgodehavender		123.078	68.151
 Andre værdipapirer og kapitalandele		692.025	0
Værdipapirer og kapitalandele		692.025	0
 Likvide beholdninger		 29.026	 714.219
 Omsætningsaktiver		 844.129	 782.370
 Aktiver		 15.793.538	 15.212.041

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(2.253.981)	(2.494.706)
Egenkapital		(1.753.981)	(1.994.706)
Udskudt skat		344.000	174.200
Hensatte forpligtelser		344.000	174.200
Gæld til realkreditinstitutter		10.727.960	8.979.952
Bankgæld		876.398	952.997
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.604.358	9.932.949
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	447.000	253.000
Bankgæld		27.855	779.097
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.712.189	2.997.778
Anden gæld		2.412.117	3.069.723
Kortfristede gældsforpligtelser		5.599.161	7.099.598
Gældsforpligtelser		17.203.519	17.032.547
Passiver		15.793.538	15.212.041
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(2.494.706)	(1.994.706)
Øvrige egenkapitalposter	0	258.686	258.686
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(57.000)	(57.000)
Årets resultat	0	39.039	39.039
Egenkapital ultimo	500.000	(2.253.981)	(1.753.981)

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	76.991	0
	76.991	0
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	11.800	96.090
	11.800	96.090
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		12.068.050
Ændring i anvendt regnskabspraksis		2.361.621
Tilgange		596.729
Kostpris ultimo		15.026.400
Årets afskrivninger		(76.991)
Af- og nedskrivninger ultimo		(76.991)
Dagsværdireguleringer primo		2.361.621
Effekt af ændring i regnskabspraksis		(2.361.621)
Dagsværdireguleringer ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		14.949.409

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	357.000	163.000	10.727.960	8.797.544
Bankgæld	90.000	90.000	876.398	513.077
	447.000	253.000	11.604.358	9.310.621

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Høgholm Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

Konto for udvendig vedligeholdelse ifølge boligreguleringslovens § 18 og § 18b udviser et beløb på henholdsvis (375.582) kr. og (322.196) kr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.040 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af deponeret bankindestående udgør 937 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

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:

Bygninger

30-100 år.

Anvendt regnskabspraksis

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 værdipapirer, 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 den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.