

Høgholm Ejendomme A/S
CVR-nr. 28883552
Landlystvej 99
6715 Esbjerg N

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.09.2016

Dirigent

Navn: Ingelise Høgholm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.04.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Høgholm Ejendomme A/S
Landlystvej 99
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 28883552
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Bestyrelse

Ingelise Høgholm
Flemming Høgholm
Dennis Høgholm

Direktion

Flemming Høgholm

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 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. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 01.09.2016

Direktion

Flemming Høgholm

Bestyrelse

Ingelise Høgholm

Flemming Høgholm

Dennis Høgholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Høgholm Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Høgholm Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 01.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 341 t.kr. mod et overskud på 27 t.kr. i regnskabsåret 2014/15. Årets resultat indeholder værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi med en anvendt afkastsats på 5,25%. Ledelsen vurderer, at denne afkastsats afspejler investeringsejendommenes stand og placering.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119, idet selskabet pr. 30.04.2016 har tabt hele selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes retableret 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.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

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.

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.

Andre finansielle indtægter

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

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

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 ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme, hvorefter deposita tillægges. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkrav er af ledelsen skønnet til at udgøre 5,25%. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme, der er nyanskaffet, og hvor der skal ske en udvikling som ikke er påbegyndt pt., måles til kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Lån til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		510.069	539.615
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		401.056	315.836
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		49.810	(226.191)
Driftsresultat		960.935	629.260
Andre finansielle indtægter		534	300
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(125.226)	(174.175)
Andre finansielle omkostninger		(399.471)	(411.746)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		436.772	43.639
Skat af ordinært resultat	1	(96.090)	(16.854)
Årets resultat		340.682	26.785
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		340.682	26.785
		340.682	26.785

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.429.671	13.069.671
Materielle anlægsaktiver	2	<u>14.429.671</u>	<u>13.069.671</u>
 Anlægsaktiver		 <u>14.429.671</u>	 <u>13.069.671</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.452	14.549
Tilgodehavende selskabsskat		50.227	517.081
Periodeafgrænsningsposter		13.472	17.199
Tilgodehavender		<u>68.151</u>	<u>548.829</u>
 Likvide beholdninger		 <u>714.219</u>	 <u>710.221</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>782.370</u>	 <u>1.259.050</u>
 Aktiver		 <u>15.212.041</u>	 <u>14.328.721</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.494.706)</u>	<u>(2.980.786)</u>
Egenkapital		<u>(1.994.706)</u>	<u>(2.480.786)</u>
Udskudt skat		<u>174.200</u>	<u>37.100</u>
Hensatte forpligtelser		<u>174.200</u>	<u>37.100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.979.952	9.138.000
Bankgæld		<u>952.997</u>	<u>1.095.284</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>9.932.949</u>	<u>10.233.284</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	253.000	257.000
Bankgæld		779.097	109.561
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.997.778	3.355.491
Anden gæld		<u>3.069.723</u>	<u>2.817.071</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.099.598</u>	<u>6.539.123</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.032.547</u>	<u>16.772.407</u>
Passiver		<u>15.212.041</u>	<u>14.328.721</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(2.980.786)	(2.480.786)
Øvrige egenkapitalposter	0	186.408	186.408
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(41.010)	(41.010)
Årets resultat	0	340.682	340.682
Egenkapital ultimo	500.000	(2.494.706)	(1.994.706)

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(74.194)
Ændring af udskudt skat	96.090	91.048
	<u>96.090</u>	<u>16.854</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.109.106
Tilgange		958.944
Kostpris ultimo		<u>12.068.050</u>
Dagsværdireguleringer primo		1.960.565
Årets dagsværdireguleringer		401.056
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>2.361.621</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>14.429.671</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastsbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,25% pr. 30.04.2016 (5,25% pr. 30.04.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.210 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2015/16 kr.
4. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	163.000	163.000	8.979.952	7.415.889
Bankgæld	94.000	90.000	952.997	595.707
	257.000	253.000	9.932.949	8.011.596

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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.520 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af deponeret bankindestående udgør 701 t.kr.