

Højland Ejendomme ApS

Vilhelmsborgvej 17 - 19

7700 Thisted

CVR-nr. 29392455

Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2016

Kaj Højland
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Højland Ejendomme ApS Vilhelmsborgvej 17 - 19 7700 Thisted
Telefon	97 92 66 77
Telefax	97 92 66 07
CVR-nr.	29392455
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Kaj Højland
Moderselskab	Kaj Højland Holding ApS Vilhelmsborgvej 17 - 19 7700 Thisted
Tilknyttede virksomheder	Højland Biler A/S Vilhelmsborgvej 17 - 19 7700 Thisted Thy Leasing A/S Vilhelmsborgvej 17 - 19 7700 Thisted CNG Denmark ApS Vilhelmsborgvej 17 -19 7700 Thisted Oceanpeeler A/S Vilhelmsborgvej 17 -19 7700 Thisted
Revisor	REVIKON Revisionskontoret Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted
Kontaktpersoner	Peder Harbo Andersen, Registreret revisor Jonna Harbo Andersen, Revisor
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Store Torv 1 7700 Thisted

Højland Ejendomme ApS

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Højland Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 1. maj 2016

Direktion

Kaj Højland

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Højland Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Højland Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 1. maj 2016

REVIKON Revisionskontoret
Registreret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 15728000

Peder Harbo Andersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Højland Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 -10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle kontrakter anvendt som lånesikring, indregnes til markedsværdi på balancedagen. Årets regulering indregnes, efter modregning af skat, direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Højland Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.104.868	4.991.129
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-1.026.919</u>	<u>-1.036.414</u>
Driftsresultat		3.077.949	3.954.715
Finansielle indtægter		821.958	763.993
Finansielle omkostninger		<u>-1.376.665</u>	<u>-1.123.460</u>
Resultat før skat		2.523.242	3.595.248
Skat af årets resultat	2	<u>-568.279</u>	<u>-711.253</u>
Årets resultat		1.954.963	2.883.995
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.954.963</u>	<u>2.883.995</u>
		1.954.963	2.883.995

Højland Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		44.784.026	45.684.691
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		157.538	69.025
Materielle anlægsaktiver		44.941.564	45.753.716
Anlægsaktiver		44.941.564	45.753.716
Tilgodehavende selskabsskat		0	59.107
Andre tilgodehavender		26.276	962
Periodeafgrænsningsposter		4.814	4.767
Tilgodehavender		31.090	64.836
Likvide beholdninger		1.670.296	739.736
Omsætningsaktiver		1.701.386	804.572
Aktiver		46.642.950	46.558.288

Højland Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		793.921	793.921
Overført resultat	3	14.667.017	12.346.089
Egenkapital		15.460.938	13.140.010
Hensættelser til udskudt skat		3.020.652	2.894.270
Hensatte forpligtelser		3.020.652	2.894.270
Gæld til realkreditinstitutter		24.518.140	25.964.398
Langfristede gældsforpligtelser	4	24.518.140	25.964.398
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.459.064	1.777.036
Gæld til banker		896.000	2.004.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		635.106	527.019
Selskabsskat		454.318	0
Anden gæld		198.732	251.555
Kortfristede gældsforpligtelser		3.643.220	4.559.610
Gældsforpligtelser		28.161.360	30.524.008
Passiver		46.642.950	46.558.288
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Selskabets væsentligste aktiviteter	7		

Noter

	2015	2014	
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger	965.901	953.446	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	61.018	82.968	
	<u>1.026.919</u>	<u>1.036.414</u>	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	441.897	559.722	
Regulering hensættelse til udskudt skat	126.382	151.531	
	<u>568.279</u>	<u>711.253</u>	
3. Overført resultat			
Saldo primo	12.346.088	10.136.444	
Årets tilgang	1.954.963	2.883.995	
Kursregulering finansielle kontrakter	365.966	-674.350	
Saldo ultimo	<u>14.667.017</u>	<u>12.346.089</u>	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.518.140	1.459.064	16.038.519
	<u>24.518.140</u>	<u>1.459.064</u>	<u>16.038.519</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kaj Højland Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.418 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 44.141 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på ialt 4.340 tkr., der giver pant i en del af ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.498 tkr.

Ovennævnte ejerpantebreve på 4.340 tkr. er tillige deponeret til sikkerhed for tredjemands mellemværende med Sparekassen Thy.

7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.