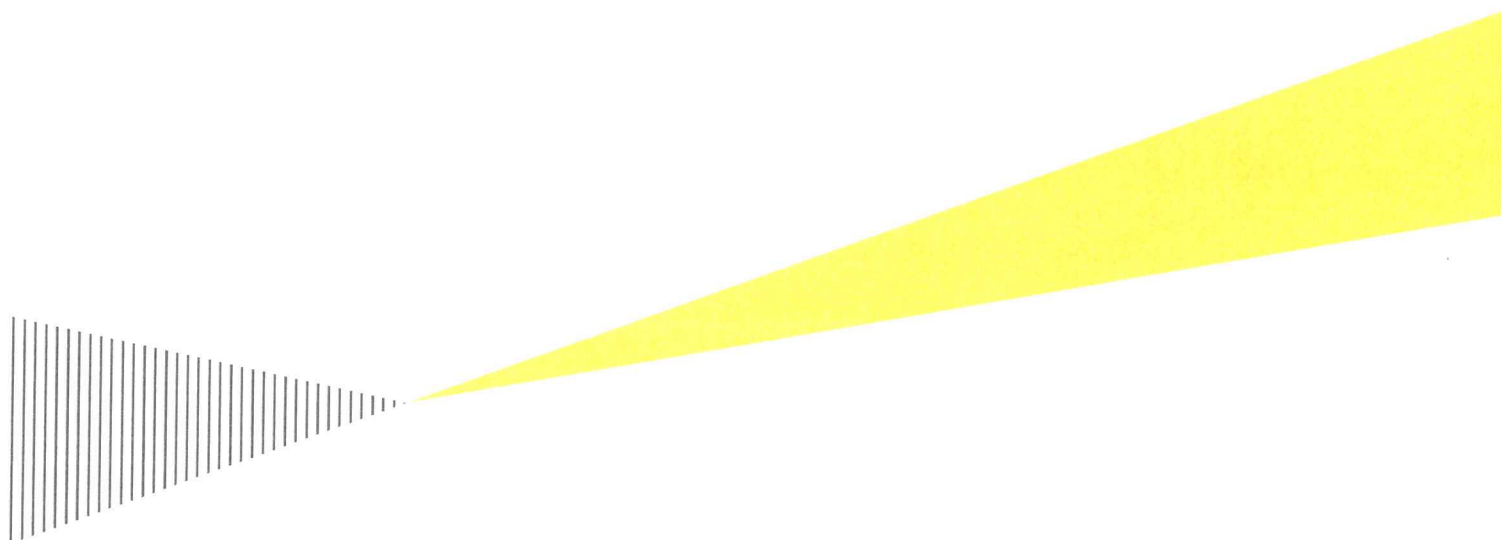


Højmark Invest ApS

Vasevej 37, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 30 17 33 09



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. oktober 2017

Som dirigent:

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Højmark Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 10. oktober 2017

Direktion:



Lars Hjørnø Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Højmark Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Højmark Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringkøbing, den 10. oktober 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kristian Winkler
statsaut. revisor



Ove Iversen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Højmark Invest ApS
Adresse, postnr., by	Vasevej 37, 6950 Ringkøbing
CVR-nr.	30 17 33 09
Hjemstedskommune	Ringkøbing-Skjern Kommune
Regnskabsår	1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Lars Hjarnø Nielsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnepladsen 3, 6950 Ringkøbing

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at erhverve og drive udlejningsejendom.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	874.556	275.961
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-60.470</u>	<u>-60.470</u>
	Resultat før finansielle poster	814.086	215.491
	Finansielle indtægter	990	2.348
3	Finansielle omkostninger	<u>-103.129</u>	<u>-113.664</u>
	Resultat før skat	711.947	104.175
	Skat af årets resultat	<u>-169.931</u>	<u>-36.788</u>
	Årets resultat	<u>542.016</u>	<u>67.387</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>542.016</u>	<u>67.387</u>
		<u>542.016</u>	<u>67.387</u>

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017
Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.186.624	7.247.094
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>7.186.624</u>	<u>7.247.094</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.186.624</u>	<u>7.247.094</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	3.179	4.214
		<u>3.179</u>	<u>4.214</u>
	Likvide beholdninger	189.560	7.046
	Omsætningsaktiver i alt	<u>192.739</u>	<u>11.260</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.379.363</u>	<u>7.258.354</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.171.094	1.629.078
	Egenkapital i alt	<u>2.296.094</u>	<u>1.754.078</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.606.834	3.910.782
		<u>3.606.834</u>	<u>3.910.782</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	305.000	305.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	606.139	860.440
	Skyldig selskabsskat	168.896	35.455
	Anden gæld	396.400	392.599
		<u>1.476.435</u>	<u>1.593.494</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.083.269</u>	<u>5.504.276</u>
	PASSIVER I ALT	<u>7.379.363</u>	<u>7.258.354</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2015	125.000	1.561.691	1.686.691
Overført, jf. resultatdisponering	0	67.387	67.387
Egenkapital 1. maj 2016	125.000	1.629.078	1.754.078
Overført, jf. resultatdisponering	0	542.016	542.016
Egenkapital 30. april 2017	125.000	2.171.094	2.296.094

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højmark Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser. Selskabets indtægter består af husleje, der således indregnes i takt med lejeperioderne.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder primært omkostninger til drift af ejendomme samt administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter bankbeholdninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen beskæftigede udover direktøren.

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	25.698	30.427
Andre finansielle omkostninger	77.431	83.237
	<u>103.129</u>	<u>113.664</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. maj 2016	7.701.320	73.259	7.774.579
Afgang i årets løb	0	-12.000	-12.000
Kostpris 30. april 2017	<u>7.701.320</u>	<u>61.259</u>	<u>7.762.579</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	454.226	73.259	527.485
Årets afskrivninger	60.470	0	60.470
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-12.000	-12.000
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	<u>514.696</u>	<u>61.259</u>	<u>575.955</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	<u>7.186.624</u>	<u>0</u>	<u>7.186.624</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.387 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Højmark Holding ApS, CVR-nr. 25 31 46 97. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatter m.v. vil man kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Sikkerhedsstillelser

I grunde og bygninger med bogført værdi på 7.187 tkr. er der udover prioritetsgæld på 3.912 tkr. tinglyst ejerpantebrev på 2.500 tkr. deponeret til sikkerhed for koncernselskabs bankengagement.