

# Højmark ApS

Transportvej 9, 7620 Lemvig

CVR-nr. 30 36 20 12

## Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2020.

---

Jens Christian Egholm Jensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>   |                    |
| Ledelsespåtegning  | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |                    |
| Selskabsoplysninger  | 3                  |
| Ledelsesberetning  | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>             |                    |
| Resultatopgørelse  | 5                  |
| Balance  | 6                  |
| Noter  | 8                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 11                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Højmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 19. juni 2020

### **Direktion**

Jens Christian Egholm Jensen  
direktør

Kaj Egholm Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### **Til anpartshaverne i Højmark ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Højmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 19. juni 2020

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne32792

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Højmark ApS<br>Transportvej 9<br>7620 Lemvig                          |
|                        | CVR-nr.: 30 36 20 12  |
|                        | Stiftet: 16. marts 2007   |
|                        | Hjemsted: Lemvig  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>13. regnskabsår              |
| <b>Direktion</b>       | Jens Christian Egholm Jensen, direktør<br>Kaj Egholm Jensen, direktør |
| <b>Revisor</b>         | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S                       |
| <b>Bankforbindelse</b> | Jyske Bank  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at være komplementar i JKLAB K/S samt at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2019 udgjort et underskud på 182 t.kr. mod et overskud sidste år på 40 t.kr. Faldet i årets resultat skyldes nedskrivning af ejendomsudviklingsprojekt.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 465 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 21,1 % af de samlede aktiver på 2.203 t.kr.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

| <u>Note</u>                                 | <u>2019</u>     | <u>2018</u>   |
|---|-----------------|---------------|
| <b>Bruttotab</b>                            | <b>-144.295</b> | <b>84.294</b> |
| Administrationsomkostninger                 | -13.350         | -13.100       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>      | <b>-157.645</b> | <b>71.194</b> |
| Finansielle indtægter                       | 9.729           | 17.389        |
| Finansielle omkostninger                    | -34.283         | -48.475       |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>-182.199</b> | <b>40.108</b> |
| Skat af årets resultat                      | 0               | 0             |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>-182.199</b> | <b>40.108</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                 |               |
| Overføres til overført resultat             | 0               | 40.108        |
| Disponeret fra overført resultat            | -182.199        | 0             |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>-182.199</b> | <b>40.108</b> |

**Balance 31. december**


---

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                     |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                         |
| 2                        | Udlejningsejendom  | 1.540.107               | 1.559.314               |
| 3                        | Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 0                       | 211.363                 |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt   | <u>1.540.107</u>        | <u>1.770.677</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>   | <b><u>1.540.107</u></b> | <b><u>1.770.677</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                         |
|                          | Andre tilgodehavender  | <u>557.312</u>          | <u>853.333</u>          |
|                          | Tilgodehavender i alt  | <u>557.312</u>          | <u>853.333</u>          |
|                          | Likvide beholdninger   | <u>105.898</u>          | <u>125.336</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b><u>663.210</u></b>   | <b><u>978.669</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>   | <b><u>2.203.317</u></b> | <b><u>2.749.346</u></b> |



**Balance 31. december**


---

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                      |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
|                           | Anpartskapital                               | 200.000                 | 200.000                 |
| 4                         | Overført resultat                            | 264.920                 | 447.119                 |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>464.920</u></b>   | <b><u>647.119</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
| 5                         | Gæld til realkreditinstitut                  | 1.201.131               | 1.270.829               |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>1.201.131</u>        | <u>1.270.829</u>        |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld          | 64.000                  | 57.000                  |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 12.000                  | 12.000                  |
|                           | Anden gæld                                   | 461.266                 | 762.398                 |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>537.266</u>          | <u>831.398</u>          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>1.738.397</u></b> | <b><u>2.102.227</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>2.203.317</u></b> | <b><u>2.749.346</u></b> |
| <b>1</b>                  | <b>Særlige poster</b>                        |                         |                         |
| <b>6</b>                  | <b>Medarbejderforhold</b>                    |                         |                         |
| <b>7</b>                  | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |
| <b>8</b>                  | <b>Eventualposter</b>                        |                         |                         |

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

|   | <u>2019</u>           | <u>2018</u>     |
|---|-----------------------|-----------------|
| Omkostninger:   |                       |                 |
| Nedskrivning ejendomsudviklingsprojekt                    | <u>-211.363</u>       | <u>0</u>        |
|   | <u>-211.363</u>       | <u>0</u>        |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: |                       |                 |
| Bruttotab   | <u>211.363</u>        | <u>0</u>        |
| <b>Resultat af særlige poster netto</b>                   | <b><u>211.363</u></b> | <b><u>0</u></b> |

|  | <u>31/12 2019</u>        | <u>31/12 2018</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>2. Udlejningsejendom</b>  |                          |                          |
| Kostpris 1. januar   | <u>2.768.263</u>         | <u>2.768.263</u>         |
| <b>Kostpris 31. december</b>   | <b><u>2.768.263</u></b>  | <b><u>2.768.263</u></b>  |
| Afskrivninger 1. januar  | -1.208.949               | -1.189.742               |
| Årets afskrivninger  | <u>-19.207</u>           | <u>-19.207</u>           |
| <b>Afskrivninger 31. december</b>  | <b><u>-1.228.156</u></b> | <b><u>-1.208.949</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b><u>1.540.107</u></b>  | <b><u>1.559.314</u></b>  |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b> |                          |                          |
| Kostpris 1. januar   | <u>211.363</u>           | <u>211.363</u>           |
| <b>Kostpris 31. december</b>   | <b><u>211.363</u></b>    | <b><u>211.363</u></b>    |
| Årets nedskrivninger   | <u>-211.363</u>          | <u>0</u>                 |
| <b>Nedskrivninger 31. december</b>   | <b><u>-211.363</u></b>   | <b><u>0</u></b>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b><u>0</u></b>          | <b><u>211.363</u></b>    |

**Noter**


---

|  | <u>31/12 2019</u>       | <u>31/12 2018</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>4. Overført resultat</b>  |                         |                         |
| Overført resultat 1. januar  | 447.119                 | 407.011                 |
| Årets overførte resultat   | <u>-182.199</u>         | <u>40.108</u>           |
|  | <b><u>264.920</u></b>   | <b><u>447.119</u></b>   |
| <b>5. Gæld til realkreditinstitut</b>  |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitut  | 1.265.131               | 1.327.829               |
| Heraf forfalder inden for 1 år   | <u>-64.000</u>          | <u>-57.000</u>          |
|  | <b><u>1.201.131</u></b> | <b><u>1.270.829</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>971.000</u>          | <u>1.070.000</u>        |
|  | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
| <b>6. Medarbejderforhold</b>   |                         |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere   | <u>2</u>                | <u>2</u>                |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |                         |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.265 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.540 t.kr.             |                         |                         |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. |                         |                         |

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv på i alt 222 t.kr. er ikke indregnet i balancen på grund af usikkerhed om tidspunktet for udnyttelse heraf.

#### Eventualforpligtelser

Som komplementar i JKLAB K/S hæfter selskabet for JKLAB K/S' samlede gæld og forpligtelser. På balancedagen udgør kommanditselskabets egenkapital -38.803 kr.

Beløbet fremkommer således:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Aktiver i alt            | 1.015.761      |
| Gældsforpligtelser i alt | -1.054.564     |
| <b>Egenkapital</b>       | <b>-38.803</b> |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Højmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|                   |          |
|-------------------|----------|
|                   | Brugstid |
| Udlejningsejendom | 40 år    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.