

## Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

### Høegh ApS

Sundbyvej 38, Lundby  
4840 Nørre Alslev

CVR-nr. 30551664

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

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jens Peter Høegh'.

Jens Peter Høegh

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579302

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

FSR\*



LOUREVISION.DK

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>12</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>13</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>14</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Høegh ApS .

Årsrapporten er aflagt 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 16. maj 2016.

**Direktion**

  
Jens Jensen Høegh

  
Jens Peter Høegh

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i Høegh ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Høegh 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 16. maj 2016

### Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309



Martin O. Andersen

Registreret revisor

# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

Høegh ApS  
Sundbyvej 38, Lundby  
4840 Nørre Alslev

CVR-nr.: 30551664  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Jensen Høegh  
Jens Peter Høegh

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været køb og salg samt udlejning af ejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Høegh ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## 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 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 ressourcer 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 samt 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.

## Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter



# Anvendt regnskabspraksis

---

eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22,0 pct. indregnes i resultatopgørelsen. Den del, der kan henføres til bevægelser i egenkapitalen (opskrivninger mv.), indregnes direkte i egenkapitalen og passerer således ikke resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Høegh Holding I ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 – 10 år (restværdi kr. 0)

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til et gennemsnit på 6,00%, men i et spænd på mellem 5,5% og 7,0%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

## Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsjendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Hensatte beløb efter boligreguleringslovens §18b indregnes som en kortfristet gældsforpligtelse.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.982.522</b>	<b>2.576</b>
Personaleomkostninger	1	495.584	497
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		28.624	41
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>2.458.313</b>	<b>2.038</b>
Værdiregulering ejendomme		-1.687.038	-391
Andre finansielle indtægter		35.777	15
Andre finansielle omkostninger		1.185.443	1.167
<b>Resultat før skat</b>		<b>-378.391</b>	<b>495</b>
Skat af årets resultat		-439.298	124
<b>Årets resultat</b>		<b>60.907</b>	<b>370</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		15.436.716	15.249
Dagsværdiregulering ført via egenkapital		246.102	-182
Årets resultat		60.907	370
<b>Til disposition</b>		<b>15.743.726</b>	<b>15.437</b>
Overført til næste år		15.743.726	15.437
<b>Disponeret i alt</b>		<b>15.743.726</b>	<b>15.437</b>

## Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		57.455.608	59.057
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		223.030	155
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>57.678.638</b>	<b>59.212</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>57.678.638</b>	<b>59.212</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		48.250	42
Andre tilgodehavender		1.088.952	990
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.137.202</b>	<b>1.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>474.850</b>	<b>351</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.612.053</b>	<b>1.389</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>59.290.690</b>	<b>60.602</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		15.743.726	15.437
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>15.868.726</b>	<b>15.562</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.179.392	3.549
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.179.392</b>	<b>3.549</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.173.074	31.878
Kreditinstitutter i øvrigt		1.521.970	1.557
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>32.695.043</b>	<b>33.435</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		846.350	914
Kreditinstitutter i øvrigt		678.186	616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.927	94
Anden gæld		5.997.067	6.426
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.547.529</b>	<b>8.056</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>40.242.573</b>	<b>41.491</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>59.290.690</b>	<b>60.602</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Kontraktlige forpligtelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	482.657	483
	Andre udgifter til social sikring	12.927	15
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>495.584</b>	<b>497</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	15.436.716	15.561.716
	Årets resultat	0	60.907	60.907
	Dagsværdiregulering ført via egenkapital	0	246.102	246.102
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>15.743.726</b>	<b>15.868.726</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 27.457.427

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 23.010.000 samt skadesløsbrev med nom. 3.000.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 57.455.608.

Endvidere er gæld til realkreditinstitutter sikret ved pant i ejendomme.

### 5 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har en leasingforpligtelse med variabel årlig afgift DKK 24.000 med en resterende løbetid på 32 måneder. Der påhviler selskabet en genkøbsforpligtelse på DKK 240.000.

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.