

# HØJMARKSPARKEN ApS

Enggårdstoftens 103  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2017**

---

**Elkær Mathiassen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HØJMARKSPARKEN ApS Enggårdstoftens 103 7120 Vejle Øst
	CVR-nr: 30729285
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 for Højmarksparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Under henvisning til lovgivningens regler herom vedtog generalforsamlingen sidste år, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19/04/2017

## Direktion

Elkær Mathiassen  
Koncerndirektør

Brian Elkær Mathiassen  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at selskabets årsregnskaber fremover fortsat ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Højmarksparken ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Højmarksparken ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 19/04/2017

Jørgen Gilling  
Statsaut. revisor  
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling  
CVR: 18619407

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med projektudvikling, opførelse, udlejning og handel af ejendomme og parceller m.v. samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 andrager kr. 161.054, der må anses for at være tilfredsstillende. Selskabet forventes ligeledes i indeværende og kommende år at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 andrager kr. 831.948 efter årets overførsel på kr. 161.054.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til den anvendte regnskabspraksis i tidligere regnskabsår, jf. nedenfor.

### ÆNDRING AF REGNSKABSPRAKSIS:

Årsregnskabsloven er ændret og det har betydning første gang for dette selskab for regnskabsåret, der startede den 1. januar 2016. Selskabets realkreditgæld skulle tidligere indregnes til dagsværdi, der blev opgjort som kursværdien i forbindelse med regnskabsafslutningsdagen. Fra og med den 1. januar 2016 skal selskabets realkreditgæld indregnes til amortiseret kostpris. Det er besluttet at anvende overgangsreglerne hvorefter forskellen imellem den amortiserede kostpris og dagsværdien opgjort pr. 1. januar 2016 indregnes i takt med betalingen af afdrag.

For året 2016 er det regnskabsmæssige resultat positivt påvirket med ca. kr. 184.000 af ændringen. Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 er ligeledes positivt påvirket med ca. kr. 184.000.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne 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 aktuelle 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.

## Resultatopgørelse

Omsætningen indregnes efter faktureringsprincippet og øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

**BRUTTOFORTJENESTE/-TAB:**

Selskabet har valgt at anvende bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter nettoomsætning, vareforbrug og nogle omkostninger samles i en nettopost benævnt bruttofortjeneste/-tab.

**Balance****ANLÆGSAKTIVER:****EJENDOMME:**

Erhvervsejendommene er investeringsejendomme, der værdireguleres til dagsværdien på ejendommene i forbindelse med årets regnskabsafslutning.

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for beregningen af ejendommens dagsværdi.

Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger og lignende. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Der er for ejendommene anvendt en afkastgrad i størrelsesordenen 6-7%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer til at være forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

**OMSÆTNINGSAKTIVER:**

Tilgodehavender er opgjort på grundlag af en individuel vurdering. Der er hensat til tab i nødvendigt omfang på grundlag af denne vurdering.

**GÆLD:**

Gæld medtages til nominal værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

**UDBYTTE:**

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

**SKATTER:**

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 22%.

Ved beregningen af eventuel hensættelse til udskudt skat eller beregnet udskudt skatteaktiv er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats.

Selskabet er sambeskattet med Elkær A/S og datterselskaber af dette selskab.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>372.864</b>	<b>142.494</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>372.864</b>	<b>142.494</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-30.800	-19.000
Andre finansielle omkostninger .....		-135.584	94.631
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>206.480</b>	<b>218.125</b>
Skat af årets resultat .....	1	-45.426	-47.842
<b>Årets resultat .....</b>		<b>161.054</b>	<b>170.283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		161.054	170.283
<b>I alt .....</b>		<b>161.054</b>	<b>170.283</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		8.170.699	8.170.699
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>8.170.699</b>	<b>8.170.699</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.170.699</b>	<b>8.170.699</b>
Tilgodehavende skat .....		0	2.270
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>2.270</b>
Likvide beholdninger .....	3	0	456
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>2.726</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.170.699</b>	<b>8.173.425</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	200.000	200.000
Overført resultat .....		631.948	470.894
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>831.948</b>	<b>670.894</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	5	213.748	215.112
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>213.748</b>	<b>215.112</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.576.134	4.710.277
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>4.576.134</b>	<b>4.710.277</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		140.604	138.473
Gæld til banker .....		92.278	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		8.400	8.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		13.875	76.987
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.820.922	1.976.882
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		250.000	250.000
Skyldig selskabsskat .....		46.790	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	7	176.000	126.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.548.869</b>	<b>2.577.142</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.125.003</b>	<b>7.287.419</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.170.699</b>	<b>8.173.425</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	470.894	0	670.894
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		161.054	0	161.054
Egenkapital, ultimo .....	200.000	631.948	0	831.948

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 Tkr.
Skatteværdi af regnskabsårets skattemæssige resultat	46.790	-2
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	-1.364	50
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>45.426</u>	<u>48</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.420.699
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>7.420.699</b></u>
Værdireguleringer primo	750.000
Årets værdireguleringer	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<u><b>750.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>8.170.699</b></u>

Den senest offentliggjorte ejendomsværdi andrager kr. 6.570.000.

## 3. Likvide beholdninger

	2016 kr.	2015 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>

#### 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af anparter pålydende kr. 200.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital pr. 1. januar 2012	200.000
Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>

#### 5. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskell kr.
Materielle anlægsaktiver	8.170.699	7.420.699	750.000
Realkreditforpligtelse	4.716.738	4.495.155	221.583
	<b>12.887.437</b>	<b>11.915.854</b>	<b>971.583</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>213.748</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditgæld	4.716.738	140.604	4.576.134	4.210.457
	<b>4.716.738</b>	<b>140.604</b>	<b>4.576.134</b>	<b>4.210.457</b>

#### 7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2016 kr.	2015 Tkr.
Indgåede huslejedeposita	176.000	126
	<b>176.000</b>	<b>126</b>

## 8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med projektudvikling, opførelse, udlejning og handel af ejendomme og parceller m.v. samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 andrager kr. 161.054, der må anses for at være tilfredsstillende. Selskabet forventes ligeledes i indeværende og kommende år at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 andrager kr. 831.948 efter årets overførsel på kr. 161.054.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSE:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskatteovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der er p.t. ingen skyldige selskabsskatteforpligtelser i den samlede koncern.

## 10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I sagens natur har realkreditinstituttet pant i selskabets faste ejendom. Herudover er der ikke stillet sikkerhed.

## **11. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Alle anparter i selskabet ejes af:

Elkær A/S, Enggårdstoftens 103, 7120 Vejle Ø. og

BEM-holding ApS, Engum Møllevvej 86, 7120 Vejle Ø.

### **Nærtstående parter**

Selskabet har i regnskabsåret haft enkelte transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

### **Koncernforhold**

Indgår i koncernen m.v. for Elkær A/S, CVR nr. 14 30 95 86.