

Højen Hus ApS
Bredballe Byvej 8
7120 Vejle Øst
CVR-nr. 31061490

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent



Navn: SØREN GRÜNBERGER

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Højen Hus ApS
Bredballe Byvej 8
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 31061490

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Søren Hauschild Grünberger, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Højen Hus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31.05.2017

Direktion



Søren Hauschild Grünberger
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Højen Hus ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Højen Hus ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på note 1, hvori ledelsen redegør for forventningerne til at have den fornødne likviditet til rådighed i regnskabsåret 2017. Selskabet har aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje, jf. omtalen i note 1, og vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Johnny Norman Krogh

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 279 t.kr, hvilket anses for utilfredsstillende. I resultatet indgår en regnskabsmæssig tab ved salg af ejendom på 73 t.kr. samt negativ dagsværdiregulering af ejendomme med 172 t.kr.

Selskabet er delvis finansieret af lån fra nærtstående, samt finansiering via pengeinstitut. Selskabets pengeinstitut har herunder bekræftet engagementet på uændrede vilkår for regnskabsåret 2017 og frem til tidspunktet for regnskabsaflægningen for 2017. På denne baggrund er det ledelsens forventning, at selskabet har den nødvendige likviditet til rådighed. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen planer for hvornår selskabets egenkapital forventes at være reetableret.

Såfremt selskabets indtjening ikke bidrager til reetableringen af anpartskapitalen, herunder bidrager med den nødvendige likviditet, har selskabets ledelse til hensigt at understøtte likviditeten samt eventuelt at gennemføre en gældskonvertering af en del af selskabets lang- og kortfristede gæld til egenkapital.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 10. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		153.836	773.515
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(172.405)	(796.632)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	392
Andre eksterne omkostninger		(103.694)	(123.006)
Ejendomsomkostninger		<u>(70.002)</u>	<u>(97.400)</u>
Bruttoresultat		(192.265)	(243.131)
Af- og nedskrivninger		<u>(5.052)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(197.317)	(243.131)
Andre finansielle indtægter		63	4.719
Andre finansielle omkostninger		<u>(82.129)</u>	<u>(141.663)</u>
Resultat før skat		(279.383)	(380.075)
Skat af årets resultat	2	<u>822</u>	<u>(25.945)</u>
Årets resultat		<u>(278.561)</u>	<u>(406.020)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(278.561)</u>	<u>(406.020)</u>
		<u>(278.561)</u>	<u>(406.020)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		1.623.000	2.345.405
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.929	0
Materielle anlægsaktiver	3	1.643.929	2.345.405
Anlægsaktiver		1.643.929	2.345.405
Udskudt skat	4	2.854	2.032
Andre tilgodehavender	5	0	10.600
Periodeafgrænsningsposter		7.600	6.279
Tilgodehavender		10.454	18.911
Omsætningsaktiver		10.454	18.911
Aktiver		1.654.383	2.364.316

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.261.205)</u>	<u>(1.982.968)</u>
Egenkapital		<u>(2.136.205)</u>	<u>(1.857.968)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		648.000	648.324
Anden gæld	6	<u>1.470.000</u>	<u>1.470.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.118.000</u>	<u>2.118.324</u>
Bankgæld		907.023	1.247.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.441	1.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		352.283	365.419
Anden gæld		<u>411.841</u>	<u>489.296</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.672.588</u>	<u>2.103.960</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.790.588</u>	<u>4.222.284</u>
Passiver		<u>1.654.383</u>	<u>2.364.316</u>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(1.982.968)	(1.857.968)
Øvrige egenkapitalposter	0	324	324
Årets resultat	0	(278.561)	(278.561)
Egenkapital ultimo	125.000	(2.261.205)	(2.136.205)

Noter

1. Going concern

Ledelsen har ingen konkrete planer over tidshorizont for, hvornår selskabets kapital kan forventes reetableret.

Ledelsen har begrundede forventninger om, at selskabets moderselskab og selskabets ultimative ejer og andre nærtstående parter fortsat stiller likviditet til rådighed, herunder har ledelsen endvidere modtaget tilsagn fra selskabets pengeinstitut om fortsat engagement på uændrede vilkår for regnskabsåret 2017, hvorved det er muligt for selskabet at finansiere sine aktiviteter i regnskabsåret 2017. På grundlag heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(822)	25.945
	(822)	25.945
		Andre
		anlæg,
	Investe-	drifts-
	rings-	materiel og
	ejendomme	inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.237.633	28.750
Tilgange	0	25.981
Afgange	(1.273.333)	0
Kostpris ultimo	1.964.300	54.731
Af- og nedskrivninger primo	0	(28.750)
Årets afskrivninger	0	(5.052)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(33.802)
Dagsværdireguleringer primo	(892.228)	0
Årets dagsværdireguleringer	(172.405)	0
Tilbageførsel ved afgange	723.333	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(341.300)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.623.000	20.929

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi henholdsvis realiseret ved salg samt ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for

Noter

selskabets ejendomme udgør 6,75% pr. 31.12.2016 (6,75% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 60 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme beliggende i Trekantområdet 6,25 – 7,00% (vægtet gennemsnit 6,75%) (31.12.2015: 6,75%).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	2016	2015
	kr.	kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.779	2.668
Tilgodehavender	(1.672)	(1.381)
Gældsforpligtelser	745	745
	2.852	2.032
	2016	2015
	kr.	kr.
5. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	0	10.600
	0	10.600
	2016	2015
	kr.	kr.
6. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	1.470.000	1.470.000
	1.470.000	1.470.000
		Restgæld
		efter 5 år
		kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		549.634
		549.634

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	0	40.214

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Højen Hus Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.623.000 kr. pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed for mellemværende Skjern Bank A/S er pantsat ejerpantebrev på 850 t.kr. med pant i ejendommene Gl. Vejlevej 60, 8721 Daugård og Bramdrupvej 72, 6040 Egtved.

Til sikkerhed for mellemværende Skjern Bank A/S er pantsat ejerpantebrev på 400 t.kr. med pant i ejendommen Gl. Vejlevej 60, 8721 Daugård.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver

Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 41 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen. Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen og har forøget egenkapitalen med 324 kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen som indgået og forfalden periodiseret leje.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med modervirksomhed og alle dennes dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afslut-
tet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede
brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabs-
mæssige værdi.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt
eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte
ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres
ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede penge-
strømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år,
der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i
normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på
grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens
beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav
på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Indtil 01.01.2016 er prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme efterfølgende målt til dagsværdi, der svare til lånets kontantværdi på årsaflutningstidspunktet. Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter indregnes i resultatopgørelsen. Fra 01.01.2016 måles prioritetsgæld efterfølgende til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.