

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Høje Bøge ApS
Søndervej 83, Thurø
5700 Svendborg

CVR- nr. 31 62 92 25

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på generalforsamlingen

6 16 20/9

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2018

Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Høje Bøge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. maj 2019

DIREKTION



Olav Grønn Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Høje Bøge ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Høje Bøge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Svendborg, den 1. maj 2019

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Jøhan Groth
statsaut. revisor
mne11630

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn: Høje Bøge ApS
Søndervej 83, Thurø
5700 Svendborg

CVR-nr.: 31 62 92 25

Hjemsted: Svendborg kommune.

Stiftelse: 19. august 2008

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Direktion: Olav Grønn Hansen

Revisor: Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson: Jan Madsen, registreret revisor
jm@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til ca. 6 %.

UDVIKLING I VIRKSOMHEDENS AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 udviser et resultat på 111.653 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på 18.839.756 kr. og en egenkapital på 716.543 kr.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Høje Bøge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsen 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurs- tab og -gevinst over løbetiden.

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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Der foretages fuld periodisering af indtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi, udfra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

Markedsværdi = nettoresultat / (afkastkrav)

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskarakt.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsværdier.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	894.481	1.058.316
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	894.481	1.058.316
2 Finansielle indtægter	9.234	8.794
Finansielle omkostninger	<u>-760.338</u>	<u>-1.058.297</u>
RESULTAT FØR SKAT	143.378	8.812
3 Skat af årets resultat	<u>-31.724</u>	<u>-2.322</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>111.653</u>	<u>6.491</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	<u>111.653</u>	<u>6.491</u>
Disponeret i alt	<u>111.653</u>	<u>6.491</u>

BALANCEAKTIVER

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4 Investeringsejendomme	18.525.000	18.525.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>18.525.000</u>	<u>18.525.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	193.917	184.683
Periodeafgrænsningsposter	0	19.795
	<u>193.917</u>	<u>204.478</u>
Likvide beholdninger	<u>120.839</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>314.756</u>	<u>204.478</u>
AKTIVER I ALT	<u>18.839.756</u>	<u>18.729.478</u>

BALANCE**PASSIVER**

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
EGENKAPITAL:		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	591.543	287.872
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	716.543	412.872
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
7 Udskudt skat	194.558	108.675
8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	14.189.840	14.400.976
	<u>14.189.840</u>	<u>14.400.976</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	211.177	123.024
Kreditinstitut	0	770.366
Mellemregning selskabsdeltagere og ledelse	2.322.402	1.493.365
Periodeafgrænsningsposter	11.850	14.600
Anden gæld	1.193.387	1.405.600
	<u>3.738.815</u>	<u>3.806.955</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	17.928.655	18.207.931
PASSIVER I ALT	18.839.756	18.729.478
9 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER

	2018 Kr.	2017 Kr.
1. BRUTTORESULTAT:		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Af årets finansielle indtægter vedrører 8.794 kr. tilknyttet virksomhed.		
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	0	0
Regulering udskudt skat	<u>31.724</u>	<u>2.322</u>
	<u>31.724</u>	<u>2.322</u>
4. INVESTERINGSEJENDOMME:		
Anskaffelsessum primo	17.041.842	17.041.842
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>17.041.842</u>	<u>17.041.842</u>
Værdiregulering primo	1.483.158	1.483.158
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering ultimo	<u>1.483.158</u>	<u>1.483.158</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>18.525.000</u>	<u>18.525.000</u>
5. VIRKSOMHEDSKAPITAL:		
Anpartskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

NOTER

	2018 Kr.	2017 Kr.
6. OVERFØRT RESULTAT		
Saldo primo	287.872	-245.456
Overført resultat	111.653	6.491
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	246.176	675.433
Skat af egenkapitalposter	-54.159	-148.595
	<u>591.543</u>	<u>287.872</u>
Saldo ultimo		

7. UDSKUDT SKAT:

Saldo primo	108.675	-42.242
Skat af egenkapitalposter	54.159	148.595
Årets regulering	31.725	2.322
	<u>194.559</u>	<u>108.675</u>
Saldo ultimo		

Udskudt skat påhviler værdiregulering af materiale anlægsaktiver fratrukket skattemæssige underskud til fremførsel.

	2018 Kr.		
8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.189.840</u>	<u>211.177</u>	<u>13.326.243</u>

9. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommene.

Der er tinglyst ejerpantebrev i selskabets ejendomme for 500.000 kr. for mellemværende med pengeinstitut.

Regnskabsmæssig værdi investeringsejendomme udgør ultimo regnskabsåret 18.525.000 kr.

Selskabet er sambeskattet med Handelshuset Thurø ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset med dette selskab for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.