

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 2016

Godkendt på generalforsamlingen

31/5 2017

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

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. maj 2017

DIREKTION

Olav Grønn Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Høje Bøge ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Høje Bøge ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**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 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 væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 31. maj 2017

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 48 61 78



Johan Groth
statsaut. revisor

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
8. 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 dermed 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. 6,50 %.

UDVIKLING I VIRKSOMHEDENS AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på 105.456 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 18.762.722 kr. og en egenkapital på -120.456 kr.

Selskabet er omfattet af reglerne om kapitaltab. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapital vil blive reetableret ved egen indtjening inden for de kommende år.

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

Der er i regnskabsåret indregnet renteswap under kortfristede forpligtelser. Indregning af renteswap er korrigeret i sammenligningstal for 2015.

Se endvidere omtale i anvendt regnskabspraksis.

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 perioden 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er i regnskabsåret indregnet renteswap under kortfristede forpligtelser. Indregning af renteswap er korrigeret i sammenligningstal for 2015.

Den akkumulerede virkning udgør pr. 31. december 2016:

- Balancesummen forøges med 42 tkr.
- Egenkapitalen formindskes med 1.326 tkr.

Den akkumulerede virkning udgør pr. 31. december 2015:

- Balancesummen forøges med 94 tkr.
- Egenkapitalen formindskes med 1.404 tkr.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Overgangsreglen anvendes, så gælden i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne. Da overgangsreglen anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstallene.

Implementeringen har herudover ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.054.383	1.127.873
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme	27.246	-17.243
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.081.629	1.110.630
1 Finansielle indtægter	8.376	7.977
Finansielle omkostninger	-954.807	-1.028.365
RESULTAT FØR SKAT	135.199	90.241
2 Skat af årets resultat	-29.743	-8.098
ÅRETS RESULTAT	105.456	82.143
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	105.456	82.143
Disponeret i alt	105.456	82.143

BALANCEAKTIVER

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3 Investeringsejendomme	18.525.000	18.525.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	18.525.000	18.525.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	175.889	167.513
Periodeafgrænsningsposter	19.591	19.118
6 Udskudt skatteaktiv	42.242	93.923
	237.722	280.554
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	237.722	280.554
AKTIVER I ALT	18.762.722	18.805.554

BALANCEPASSIVER

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
EGENKAPITAL:		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-245.456	-428.691
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	-120.456	-303.691
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	0	0
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	14.426.892	14.454.138
	14.426.892	14.454.138
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Kreditinstitut	760.841	692.629
Mellemregning selskabsdeltagere og ledelse	1.610.887	1.778.815
Skyldig selskabsskat	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11.000	0
Anden gæld	2.073.558	2.183.663
	4.456.286	4.655.107
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	18.883.178	19.109.245
PASSIVER I ALT	18.762.722	18.805.554

8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

NOTER

	2016 Kr.	2015 Kr.
1. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Af årets finansielle indtægter 8.376 kr. vedrører tilknyttet virksomhed.		
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	0	0
Regulering udskudt skat	29.743	8.098
	<u>29.743</u>	<u>8.098</u>
3. INVESTERINGSEJENDOMME:		
Anskaffelsessum primo	17.041.842	17.041.842
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>17.041.842</u>	<u>17.041.842</u>
Anskaffelsessum ultimo	17.041.842	17.041.842
Værdiregulering primo	1.483.158	1.483.158
Årets værdiregulering	0	0
	<u>1.483.158</u>	<u>1.483.158</u>
Værdiregulering ultimo	1.483.158	1.483.158
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>18.525.000</u>	<u>18.525.000</u>
4. VIRKSOMHEDSKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5. OVERFØRT RESULTAT		
Saldo primo	-428.691	-510.834
Overført resultat	105.456	82.143
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	99.717	0
Skat af egenkapitalposter	-21.938	0
	<u>-245.456</u>	<u>-428.691</u>
Saldo ultimo	-245.456	-428.691

NOTER

	2016 Kr.	2015 Kr.
6. UDSKUDT SKATTEAKTIV:		
Saldo primo	93.923	102.021
Skat af egenkapitalposter	-21.938	0
Årets regulering	-29.743	-8.098
	<u>42.242</u>	<u>93.923</u>
Saldo ultimo	<u>42.242</u>	<u>93.923</u>

Udskudt skatteaktiv påvirkes af materiale anlægsaktiver fratrukket skattemæssige underskud til fremførsel.

	2016 Kr.		
7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.426.892</u>	<u>0</u>	<u>13.101.002</u>

8. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

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

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

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.