

Højen Hus Ejendomsinvest ApS

Jellingvej 1B, 9230 Svenstrup

CVR-nr. 31 78 54 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2017.

Joachim Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Højen Hus Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 22. maj 2017

Direktion

Joachim Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Højen Hus Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Højen Hus Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 22. maj 2017

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Højen Hus Ejendomsinvest ApS Jellingvej 1B 9230 Svenstrup
	CVR-nr.: 31 78 54 99
	Stiftet: 3. november 2008
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
Direktion	Joachim Larsen
Revisor	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
Modervirksomhed	Iconia Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg, renovering og udlejning af ejendomme samt virksomhed beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -186.487 kr. mod 1.020.556 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -80.713 kr. mod 3.128.709 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højen Hus Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Højen Hus Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-186.487	1.020.556
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	3.818.534
1 Personaleomkostninger	180	-88.533
Driftsresultat	-186.307	4.750.557
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	148.431	0
Andre finansielle indtægter	4.107	48.371
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-145.634
2 Øvrige finansielle omkostninger	-69.707	-550.585
Resultat før skat	-103.476	4.102.709
3 Skat af årets resultat	22.763	-974.000
Årets resultat	-80.713	3.128.709
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.128.709
Disponeret fra overført resultat	-80.713	0
Disponeret i alt	-80.713	3.128.709

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.888.577	64.594
Udsudte skatteaktiver	22.763	0
Periodeafgrænsningsposter	0	274.147
Tilgodehavender i alt	<u>3.911.340</u>	<u>338.741</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>19.676.819</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.911.340</u>	<u>20.015.560</u>
Aktiver i alt	<u>3.911.340</u>	<u>20.015.560</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	3.451.462	3.532.174
Egenkapital i alt	3.576.462	3.657.174
Gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	13.337.304
Gæld til pengeinstitutter	0	38.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.954	868.793
Gæld til tilknyttede virksomheder	292.924	1.059.783
Selskabsskat	0	1.051.191
Anden gæld	0	2.458
Periodeafgrænsningsposter	0	550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	334.878	16.358.386
Gældsforpligtelser i alt	334.878	16.358.386
Passiver i alt	3.911.340	20.015.560

6 Eventualposter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	85.560
Andre omkostninger til social sikring	-180	1.710
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>1.263</u>
	<u>-180</u>	<u>88.533</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.244	46.696
Andre finansielle omkostninger	<u>64.463</u>	<u>503.889</u>
	<u>69.707</u>	<u>550.585</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	1.051.191
Årets regulering af udskudt skat	<u>-22.763</u>	<u>-77.191</u>
	<u>-22.763</u>	<u>974.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	3.532.175	403.465
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-80.713</u>	<u>3.128.709</u>
	<u>3.451.462</u>	<u>3.532.174</u>

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Iconia Holding ApS, CVR-nr. 32285074 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.