

Højen Hus Ejendomsinvest ApS

c/o Haugaard-Nielsen Advokatfirma, Skibbrogade 3, 3., 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 78 54 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2016.

Joachim Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 6. juni 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. juni 2016

Direktion

Joachim Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Højen Hus Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Højen Hus Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 2. juni 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Højen Hus Ejendomsinvest ApS c/o Haugaard-Nielsen Advokatfirma Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	Telefon: 30507029
	CVR-nr.: 31 78 54 99
	Stiftet: 3. november 2008
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Direktion	Joachim Larsen
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
Modervirksomhed	Iconia Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højen Hus Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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 kildeskatte 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.020.556	805.254
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.818.534	299.900
2 Personaleomkostninger	<u>-88.533</u>	<u>-61.935</u>
Driftsresultat	4.750.557	1.043.219
Andre finansielle indtægter	48.371	622
Nedskrivning af finansielle aktiver	-145.634	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-550.585</u>	<u>-565.218</u>
Resultat før skat	4.102.709	478.623
3 Skat af årets resultat	<u>-974.000</u>	<u>-117.236</u>
Årets resultat	3.128.709	361.387
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>3.128.709</u>	<u>361.387</u>
Disponeret i alt	3.128.709	361.387

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>15.856.466</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>15.856.466</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>15.856.466</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	60.673
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	64.594	0
Andre tilgodehavender	0	25.012
Periodeafgrænsningsposter	<u>274.147</u>	<u>4.414</u>
Tilgodehavender i alt	<u>338.741</u>	<u>90.099</u>
Likvide beholdninger	<u>19.676.819</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>20.015.560</u>	<u>90.099</u>
Aktiver i alt	<u>20.015.560</u>	<u>15.946.565</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	3.532.174	403.465
Egenkapital i alt	3.657.174	528.465
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	77.191
Hensatte forpligtelser i alt	0	77.191
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til pengeinstitutter	0	13.038.427
Deposita	0	456.309
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	13.494.736
Kortfristet del af langfristet gæld	13.337.304	198.713
Gæld til pengeinstitutter	38.307	66.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser	868.793	217.095
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.059.783	1.317.512
Selskabsskat	1.051.191	41.377
Anden gæld	2.458	5.417
Periodeafgrænsningsposter	550	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.358.386	1.846.173
Gældsforpligtelser i alt	16.358.386	15.340.909
Passiver i alt	20.015.560	15.946.565

8 Eventualposter

Noter

	2015	2014
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er køb og salg, renovering og udlejning af ejendomme samt virksomhed beslægtet hermed.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	85.560	61.335
Andre omkostninger til social sikring	1.710	600
Personaleomkostninger i øvrigt	1.263	0
	88.533	61.935
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.051.191	41.377
Årets regulering af udskudt skat	-77.191	75.886
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 24,5%	0	-27
	974.000	117.236
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	15.532.791	15.532.791
Tilgang i årets løb	23.775	23.775
Afgang i årets løb	-15.556.566	0
Kostpris 31. december 2015	0	15.556.566
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	299.900	0
Årets regulering til dagsværdi	-299.900	299.900
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	0	299.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	15.856.466
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	403.465	42.078
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.128.709</u>	<u>361.387</u>
	<u>3.532.174</u>	<u>403.465</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	13.337.304	13.237.140
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-13.337.304</u>	<u>-198.713</u>
	<u>0</u>	<u>13.038.427</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>12.171.123</u>

8. Eventualposter

Sambeskatning

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

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.