

**Højen 77 ApS**

Højen 77, 7400 Herning

CVR-nr. 31 89 62 23

**Årsrapport for 2016/17**

8. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2017

---

Claus Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 for Højen 77 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. september 2017

### Direktion

Claus Johansen

Carsten Brøgger

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Højen 77 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Højen 77 ApS for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors Etiske 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.

Herning, den 22. september 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Buskbjerg

Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Højen 77 ApS Højen 77 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 89 62 23
	Stiftet: 6. januar 2009
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. april til 31. marts
<b>Direktion</b>	Claus Johansen Carsten Brøgger
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år handel og investering samt udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>321.926</b>	<b>669.579</b>
Personaleomkostninger	1	-201.229	-75.423
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>422.827</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>543.524</b>	<b>594.156</b>
Andre finansielle indtægter		935	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-457.888</u>	<u>-661.372</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>86.571</b>	<b>-67.216</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-5.845</u>	<u>13.963</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>80.726</u></b>	<b><u>-53.253</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>80.726</u>	<u>-53.253</u>
		<b><u>80.726</u></b>	<b><u>-53.253</u></b>

**Balance pr. 31. marts**

**Aktiver**

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	9.300.000	9.016.887
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.300.000</b>	<b>9.016.887</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>9.300.000</b>	<b>9.016.887</b>
Tilgodehavende selskabsskat	5.000	2.000
Udsudte skatteaktiver	17.473	23.318
Andre tilgodehavender	0	4.868.016
<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.473</b>	<b>4.893.334</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.713.338</b>	<b>2.736.188</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.735.811</b>	<b>7.629.522</b>
<b>Aktiver</b>	<b>12.035.811</b>	<b>16.646.409</b>



**Balance pr. 31. marts**

**Passiver**

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	96.623	15.897
<b>Egenkapital</b>	<b>176.623</b>	<b>95.897</b>
Gæld til realkreditinstitutter	410.442	873.668
Gæld til kreditinstitutter	0	4.700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>410.442</b>	<b>5.573.668</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	25.300	50.000
Kreditinstitutter	538.935	1.348.616
Gæld til associerede virksomheder	10.845.383	9.416.329
Anden gæld	39.128	161.899
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.448.746</b>	<b>10.976.844</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>11.859.188</b>	<b>16.550.512</b>
<b>Passiver</b>	<b>12.035.811</b>	<b>16.646.409</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>	

## Noter til årsrapporten

	2016/17 DKK	2015/16 DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	199.684	74.788	
Andre omkostninger til social sikring	1.545	635	
	<u>201.229</u>	<u>75.423</u>	
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	395.265	360.165	
Andre finansielle omkostninger	62.623	301.207	
	<u>457.888</u>	<u>661.372</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	5.845	-13.963	
	<u>5.845</u>	<u>-13.963</u>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 8.877.173.			
<b>5 Udskudte skatteaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.			
<b>6 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. april	80.000	15.897	95.897
Årets resultat	<u>0</u>	<u>80.726</u>	<u>80.726</u>
Egenkapital pr. 31. marts	<u>80.000</u>	<u>96.623</u>	<u>176.623</u>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 308.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 435.742, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts udgør DKK 0.			

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Højen 77 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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 forpligtelsens 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til IT-omkostninger, salg, reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 3 udlejningsjendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2010 - 2015. Alle jendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte jendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.