

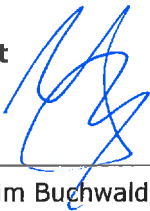
Højbjerg Maskinfabrik Ejendomme A/S

Oddervej 200
8270 Højbjerg
CVR-nr. 34893969

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2018

Dirigent



Navn: Kim Buchwald

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Højbjerg Maskinfabrik Ejendomme A/S
Oddervej 200
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 34893969

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Kim Buchwald, formand
Steen Lindebjerg Tønnes
Søren Bjerregaard Madsen
Brian Stage

Direktion

Brian Stage, administrerende direktør
Peter Kaaberbøl, økonomidirektør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Højbjerg Maskinfabrik Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

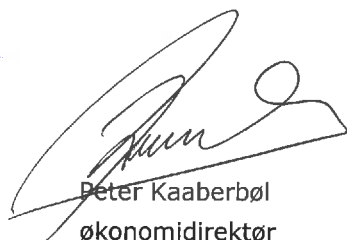
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 23.03.2018

Direktion



Brian Stage
administrerende direktør




Peter Kaarerbøl
økonomidirektør

Bestyrelse



Kim Buchwald
formand



Steen Lindebjerg Tønnes



Søren Bjerregaard Madsen



Brian Stage

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Højbjerg Maskinfabrik Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Højbjerg Maskinfabrik Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

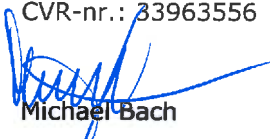
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

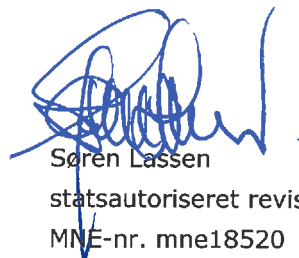
CVR-nr.: 33963556



Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691



Søren Lassen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18520

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning, drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 8.697 t.kr., hvoraf 4.292 t.kr. skyldes nedskrivning af ejendomme. I lyset heraf er resultatet tilfredsstillende. Hertil kommer den positive udvikling i værdien af selskabets samlede ejendomsportefølje.

I overensstemmelse med regnskabspraksis er selskabets ejendomme opgjort til dagsværdi. I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten har selskabet indhentet eksterne vurderinger. På baggrund heraf er ejendommene opskrevet med 65.863 t.kr., som med fradrag af udskudt skat på 14.490 t.kr. er indregnet direkte på egenkapitalen. Vurderingerne gav tillige anledning til en nedskrivning på 5.502 t.kr., som er indregnet i resultatopgørelsen (efter skat 4.292 t.kr.).

Bortset fra nedskrivningen forventes et tilsvarende resultat for 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen udloddet ekstraordinært udbytte med 70.000 t.kr.

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		20.280	20.505
Af- og nedskrivninger	2	<u>(7.987)</u>	<u>(2.485)</u>
Driftsresultat		12.293	18.020
Andre finansielle indtægter	3	3.568	3.229
Andre finansielle omkostninger		<u>(5.472)</u>	<u>(6.112)</u>
Resultat før skat		10.389	15.137
Skat af årets resultat	4	<u>(2.233)</u>	<u>(3.330)</u>
Årets resultat		8.156	11.807
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.156</u>	<u>11.807</u>
		8.156	11.807
Udbytte udloddet efter balancedagen			
Ekstraordinært udbytte		<u>70.000</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Grunde og bygninger		309.500	251.624
Materielle anlægsaktiver	5	309.500	251.624
 Anlægsaktiver		 309.500	 251.624
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.886	54.399
Tilgodehavender		63.992	54.399
 Omsætningsaktiver		 63.992	 54.399
 Aktiver		 373.492	 306.023

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for opskrivninger		51.373	0
Overført overskud eller underskud		<u>101.843</u>	<u>91.769</u>
Egenkapital		<u>163.216</u>	<u>101.769</u>
Udskudt skat	6	<u>19.799</u>	<u>5.269</u>
Hensatte forpligtelser		<u>19.799</u>	<u>5.269</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>135.678</u>	<u>144.230</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>135.678</u>	<u>144.230</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	8.530	8.457
Bankgæld		19.109	17.047
Deposita		60	60
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40	35
Skyldige sambeskatningsbidrag		733	428
Anden gæld	8	<u>26.327</u>	<u>28.728</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>54.799</u>	<u>54.755</u>
Gældsforpligtelser		<u>190.477</u>	<u>198.985</u>
Passiver		<u>373.492</u>	<u>306.023</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	10.000	0	91.769	101.769
Årets opskrivninger	0	65.863	0	65.863
Øvrige egenkapitalposter	0	0	2.459	2.459
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(14.490)	(541)	(15.031)
Årets resultat	0	0	8.156	8.156
Egenkapital ultimo	10.000	51.373	101.843	163.216

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	<u>274</u>	<u>244</u>
	274	244
<p>Vederlag til ledelsen indgår ikke i personaleomkostninger, idet ledelsen vederlægges af moderselskabet. Der er indregnet management fee under andre eksterne omkostninger, og det oplyste ledelsesvederlag omfatter således den andel heraf, som kan henføres til vederlag til ledelsen.</p>		
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.485	2.485
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>5.502</u>	<u>0</u>
	7.987	2.485
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>3.568</u>	<u>3.229</u>
	3.568	3.229
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.733	2.428
Ændring af udskudt skat	<u>(500)</u>	<u>902</u>
	2.233	3.330

Noter

	Grunde og bygninger
	t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	261.552
Kostpris ultimo	261.552
Årets opskrivninger	65.863
Opskrivninger ultimo	65.863
Af- og nedskrivninger primo	(9.928)
Årets nedskrivninger	(5.502)
Årets afskrivninger	(2.485)
Af- og nedskrivninger ultimo	(17.915)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	309.500
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	249.138

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	19.799	5.269
	19.799	5.269

	Forfald inden for 12 måneder 2017	Forfald inden for 12 måneder 2016	Forfald efter 12 måneder 2017	Restgæld efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	8.530	8.457	135.678	102.663
	8.530	8.457	135.678	102.663

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.326	1.268
Afledte finansielle instrumenter	25.001	27.460
	26.327	28.728

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter med 25.001 t.kr. Instrumenterne er indgået som afvikling af oprindelige renteswap-aftaler, som var etableret til afdækning af renterisikoen på variabelt forrentede realkreditlån. Den negative dagsværdiregulering er efter skat indregnet direkte på egenkapitalen. Aftalerne har en restløbetid på 17 år og 6 måneder, og er indgået med koncernens sædvanlige bankforbindelse.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet Bundgaard ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er tinglyst realkreditpantebrev for nom. 204.490 t.kr. i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for koncernens bankmellemværender er tinglyst ejerpantebreve for nom. 68.500 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 309.500 t.kr. pr. 31.12.2017.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nordea Danmark. Kautionen er maksimeret til 168.266 t.kr. Bankgælden i de tilknyttede virksomheder udgør 67.691 t.kr.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Holdingselskabet Bundgaard ApS, Aarhus, CVR-nr. 24222926.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Højbjerg Maskinfabrik A/S, Aarhus, CVR-nr. 43969315.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i den periode lejen dækker.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder drift og vedligeholdelse af grunde og bygninger samt kontorholdsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien foretaget af ekstern vurderingsmand.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.