

**Højbjerg Maskinfabrik
Ejendomme A/S**
Oddervej 200
8270 Højbjerg
CVR-nr. 34893969

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.03.2019

Dirigent

Navn: Kim Buchwald

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018	2
Balance pr. 31.12.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2018	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Højbjerg Maskinfabrik Ejendomme A/S
Oddervej 200
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 34893969

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Kim Buchwald, formand
Steen Lindebjerg Tønnes
Søren Bjerregaard Madsen

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 29.03.2019

Direktion

Brian Stage
administrerende direktør

Peter Kaaberbøl
økonomidirektør

Bestyrelse

Kim Buchwald
formand

Steen Lindebjerg Tønnes

Søren Bjerregaard Madsen

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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 29.03.2019

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 og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 9.652 t.kr., hvilket tilfredsstillende og som forventet.

Selskabet har modtaget en skadeserstatning efter brand som ikke fuldt ud blev anvendt. Der er foretaget en nedskrivning i samme størrelsesorden, der tillige afspejler det ændrede skøn for dagsværdi.

Der forventes et resultat før skat på omkring 11.000 t.kr. for 2019.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i begyndelsen af 2019 erhvervet Oddervej 192, Højbjerg med henblik på nedrivning og ar-rondering af selskabets ejendom Oddervej 200 i Højbjerg.

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

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste		20.320	20.280
Af- og nedskrivninger	2	<u>(3.692)</u>	<u>(7.987)</u>
Driftsresultat		16.628	12.293
Andre finansielle indtægter	3	587	3.568
Andre finansielle omkostninger		<u>(4.840)</u>	<u>(5.472)</u>
Resultat før skat		12.375	10.389
Skat af årets resultat	4	<u>(2.723)</u>	<u>(2.233)</u>
Årets resultat		<u>9.652</u>	<u>8.156</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000	0
Overført resultat		<u>4.652</u>	<u>8.156</u>
		<u>9.652</u>	<u>8.156</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		304.308	309.500
Materielle anlægsaktiver	5	304.308	309.500
 Anlægsaktiver		 304.308	 309.500
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	106
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	63.886
Andre tilgodehavender		1.965	0
Tilgodehavender		1.965	63.992
 Omsætningsaktiver		 1.965	 63.992
 Aktiver		 306.273	 373.492

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for opskrivninger		49.318	51.373
Overført overskud eller underskud		40.420	101.843
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000	0
Egenkapital		104.738	163.216
Udskudt skat	6	20.825	19.799
Hensatte forpligtelser		20.825	19.799
Gæld til realkreditinstitutter		127.389	135.678
Langfristede gældsforpligtelser	7	127.389	135.678
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	8.355	8.530
Bankgæld		16.602	19.109
Deposita		60	60
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44	40
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.654	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		224	733
Anden gæld	8	24.382	26.327
Kortfristede gældsforpligtelser		53.321	54.799
Gældsforpligtelser		180.710	190.477
Passiver		306.273	373.492
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	10.000	51.373	101.843	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(70.000)	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	2.397	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(527)	0
Overført til reserver	0	(2.055)	2.055	0
Årets resultat	0	0	4.652	5.000
Egenkapital ultimo	10.000	49.318	40.420	5.000
				I alt
				t.kr.
Egenkapital primo				163.216
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(70.000)
Øvrige egenkapitalposter				2.397
Skat af egenkapitalbevægelser				(527)
Overført til reserver				0
Årets resultat				9.652
Egenkapital ultimo				104.738

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomheden beskæftiger ingen medarbejdere udover direktionen.		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.692	2.485
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>5.502</u>
	<u>3.692</u>	<u>7.987</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>587</u>	<u>3.568</u>
	<u>587</u>	<u>3.568</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.224	2.733
Ændring af udskudt skat	<u>499</u>	<u>(500)</u>
	<u>2.723</u>	<u>2.233</u>

Noter

	Grunde og bygninger t.kr.	
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	261.552	
Afgange	(1.500)	
Kostpris ultimo	260.052	
Opskrivninger primo	65.863	
Opskrivninger ultimo	65.863	
Af- og nedskrivninger primo	(17.915)	
Årets afskrivninger	(3.692)	
Af- og nedskrivninger ultimo	(21.607)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	304.308	
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	241.080	
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	20.508	19.799
	20.508	19.799

	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	8.355	8.530	127.389	94.824
	8.355	8.530	127.389	94.824

Noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.313	1.326
Afledte finansielle instrumenter	22.604	25.001
Andre skyldige omkostninger	465	0
	24.382	26.327

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter med 22.604 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 16 år og 6 måneder, og er indgået med koncernens sædvanlige bankforbindelse.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Højbjerg Maskinfabrik A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

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 304.308 t.kr. pr. 31.12.2018.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nordea Danmark. Kautionen er maksimeret til 125.000 t.kr. Bankgælden i de tilknyttede virksomheder udgør 54.842 t.kr.

11. Koncernforhold

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, andre driftsindtægter og 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.

Udbytte

♥ Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 provenuet 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.