

# Høj Ejendomme ApS

Blumersgade 8 B st., 8700 Horsens

CVR-nr. 38 10 29 23

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

29/9-19

Dirigent:



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to read 'Anders Christensen'.





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Høj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. marts 2019

Direktion:



Søren Vandel Høj Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Høj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Høj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. marts 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen  
statsaut. revisor  
mne32224



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Høj Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Blumersgade 8 B st., 8700 Horsens
CVR-nr.	38 10 29 23
Stiftet	11. oktober 2016
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Vandel Høj Hansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 19.047 kr. mod et underskud på 24.532 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 6.421 kr. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer i 2019 et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018 12 mdr.	2016/17 15 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	102.985	99.330
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.473	-76.473
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	26.512	22.857
3	Finansielle omkostninger	-50.931	-51.395
	<b>Resultat før skat</b>	-24.419	-28.538
4	Skat af årets resultat	5.372	4.006
	<b>Årets resultat</b>	<b>-19.047</b>	<b>-24.532</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-19.047	-24.532
		<b>-19.047</b>	<b>-24.532</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2016/17</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.357.034	1.433.507
		<u>1.357.034</u>	<u>1.433.507</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.357.034</u>	<u>1.433.507</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	9.378	4.006
	Andre tilgodehavender	228.000	114.000
		<u>237.378</u>	<u>118.006</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>10.311</u>	<u>6.184</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>247.689</u>	<u>124.190</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>1.604.723</u></u>	<u><u>1.557.697</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2016/17</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Anparts kapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-43.579	-24.532
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.421</u>	<u>25.468</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	742.170	836.609
		<u>742.170</u>	<u>836.609</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	94.439	92.114
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.999	9.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	752.694	594.506
		<u>856.132</u>	<u>695.620</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.598.302</u>	<u>1.532.229</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>1.604.723</u></u>	<u><u>1.557.697</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 11. oktober 2016	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	-24.532	-24.532
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>-24.532</b>	<b>25.468</b>
Overført via resultatdisponering	0	-19.047	-19.047
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>-43.579</b>	<b>6.421</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høj Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er lejeindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	19 år
---------------------	-------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter rentekomkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdien.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen reetableres ved egen indtjening i fremtiden.

Det er ledelsens vurdering at det kommende regnskabsår kan gennemføres med positiv indtjening via øgede lejeindtægter.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018 12 mdr.	2016/17 15 mdr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	28.950	22.866
Andre finansielle omkostninger	21.981	28.529
	<u>50.931</u>	<u>51.395</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-5.372	-4.006
	<u>-5.372</u>	<u>-4.006</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018		<u>1.509.980</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>1.509.980</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		76.473
Afskrivninger		<u>76.473</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>152.946</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>1.357.034</u>

### 6 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 2 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 340 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Høj Holding Horsens ApS som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2017 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet ejerpantebrev på i alt 1.200 t.kr.