

Høj Ejendomme ApS

Blumersgade 8 B, 8700 Horsens

CVR-nr. 38 10 29 23

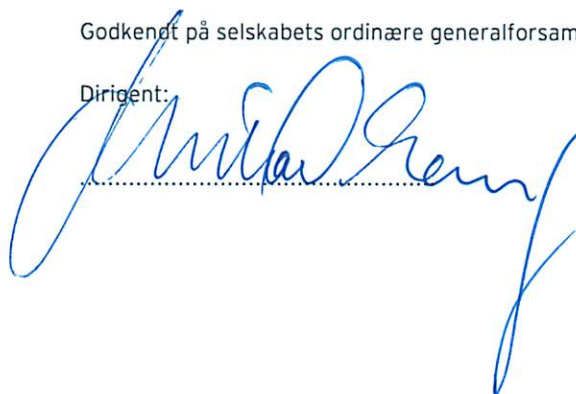
Årsrapport 2016/17

(fra selskabets stiftelse 11. oktober 2016 - 31. december 2017)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

16/4.18

Dirigent:





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 11. oktober 2016 - 31. december 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Høj Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. oktober 2016 - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. oktober 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. april 2018
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 fra selskabets stiftelse 11. oktober 2016 - 31. december 2017 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 5. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne32224



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Høj Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Blumersgade 8 B, 8700 Horsens
CVR-nr.	38 10 29 23
Stiftet	11. oktober 2016
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	11. oktober 2016 - 31. december 2017
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 2016/17 udviser et underskud på 24.532 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 25.468 kr. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer i 2018 et positivt resultat.



Årsregnskab 11. oktober 2016 - 31. december 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17 15 mdr.
	Bruttofortjeneste	99.330
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.473
	Resultat før finansielle poster	22.857
2	Finansielle omkostninger	-51.395
	Resultat før skat	-28.538
3	Skat af årets resultat	4.006
	Årets resultat	-24.532
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-24.532
		<u>-24.532</u>



Årsregnskab 11. oktober 2016 - 31. december 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	<u>1.433.507</u>
		<u>1.433.507</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.433.507</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Udskudte skatteaktiver	4.006
	Andre tilgodehavender	<u>114.000</u>
		<u>118.006</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.184</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>124.190</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.557.697</u>



Årsregnskab 11. oktober 2016 - 31. december 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
5	Anpartskapital	50.000
	Overført resultat	-24.532
	Egenkapital i alt	<u>25.468</u>
	Gældsforpligtelser	
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	836.609
		<u>836.609</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	92.114
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	594.506
		<u>695.620</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.532.229</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.557.697</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 11. oktober 2016 - 31. december 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	-24.532	-24.532
Egenkapital 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>-24.532</u>	<u>25.468</u>

Årsregnskab 11. oktober 2016 - 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høj Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter gældende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 11. oktober 2016 - 31. december 2017

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 salgsomkostninger 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.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

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

Årsregnskab 11. oktober 2016 - 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 11. oktober 2016 - 31. december 2017

Noter

kr.	2016/17 15 mdr.
2 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	22.866
Andre finansielle omkostninger	28.529
	<u>51.395</u>
3 Skat af årets resultat	
Årets regulering af udskudt skat	-4.006
	<u>-4.006</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
kr.	Grunde og bygninger
Tilgange	1.509.980
Kostpris 31. december 2017	1.509.980
Afskrivninger	76.473
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	76.473
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.433.507</u>
5 Anpartskapital	
Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.	
6 Langfristede gældsforpligtelser	
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 444 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.	
7 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.	
8 Sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet ejerpantebrev på i alt 1.200 t.kr.	