



Tlf: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Mandal Allé 16 A.
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

HØI EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2014

Lena Høj Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10-11 |
| Noter..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | HØI Ejendomme ApS Ekkodalen 86 Erritsø 7000 Fredericia |
| | Telefon: 21 61 55 26 |
| | CVR-nr.: 33 24 40 53 |
| | Stiftet: 6. oktober 2010 |
| | Hjemsted: Fredericia |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Lena Høj Nielsen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Mandal Allé 16 A. 5500 Middelfart |
| Pengeinstitut | Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding |
| Advokat | Delacour Lille Torv 6 8000 Århus C |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for HØI Ejendomme ApS.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 24. juni 2014

Direktion

Lena Høj Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i HØI Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HØI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Middelfart, den 24. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HØI Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi herefter:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 50% |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter ansvarlig lånekapital, som måles til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2013 kr. | 2012 tkr. |
|--|------|----------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 115.873 | 340 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -49.061 | -44 |
| DRIFTSRESULTAT | | 66.812 | 296 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 72.855 | 39 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -136.034 | -204 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 3.633 | 131 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -2.340 | -24 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.293 | 107 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 1.293 | 107 |
| I ALT | | 1.293 | 107 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2013 kr. | 2012 tkr. |
|--|----------|------------------|--------------|
| Grunde og bygninger..... | | 4.250.346 | 4.294 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 4.250.346 | 4.294 |
| Ansvarlig lånekapital..... | | 631.771 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 3 | 631.771 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.882.117 | 4.294 |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer..... | | 0 | 125 |
| Varebeholdninger..... | | 0 | 125 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 29.390 | 162 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 1.278.902 | 361 |
| Udskudt skatteaktiv..... | | 19.569 | 22 |
| Andre tilgodehavender..... | | 9.372 | 9 |
| Tilgodehavender..... | | 1.337.233 | 554 |
| Likvider..... | | 0 | 1.074 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.337.233 | 1.753 |
| AKTIVER..... | | 6.219.350 | 6.047 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2013 kr. | 2012 tkr. |
|---|----------|------------------|--------------|
| Anpartskapital..... | | 80.000 | 80 |
| Overført overskud..... | | 112.616 | 111 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 192.616 | 191 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 3.298.196 | 3.574 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 3.298.196 | 3.574 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 138.500 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 324.085 | 26 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 2.083.494 | 1.901 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 48 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 23.810 | 0 |
| Anden gæld..... | | 135.137 | 178 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 23.512 | 129 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.728.538 | 2.282 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 6.026.734 | 5.856 |
| PASSIVER..... | | 6.219.350 | 6.047 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2013 kr. | 2012 tkr. | Note |
|---|------------------------|--|------------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 | 46 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 2.340 | -22 | |
| | 2.340 | 24 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. januar 2013..... | | 4.381.800 | |
| Kostpris 31. december 2013..... | | 4.381.800 | |
| Afskrivninger 1. januar 2013..... | | 87.636 | |
| Årets afskrivninger | | 43.818 | |
| Afskrivninger 31. december 2013..... | | 131.454 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013..... | | 4.250.346 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | |
| Tilgang..... | | 631.771 | |
| Kostpris 31. december 2013..... | | 631.771 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013..... | | 631.771 | |
| Egenkapital | | | 4 |
| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2013..... | 80.000 | 111.323 | 191.323 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 1.293 | 1.293 |
| Egenkapital 31. december 2013..... | 80.000 | 112.616 | 192.616 |
| Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år. | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 5 |
| | 1/1 2013 gæld i alt | 31/12 2013 gæld i alt | Afdrag næste år |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 3.574.000 | 3.436.696 | 2.735.000 |
| | 3.574.000 | 3.436.696 | 2.735.000 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Lena Høj Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.574 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 4.250 tkr.

Herudover forligger et ejerpantebrev på nom. 250 tkr. med pant i ejendommen til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.