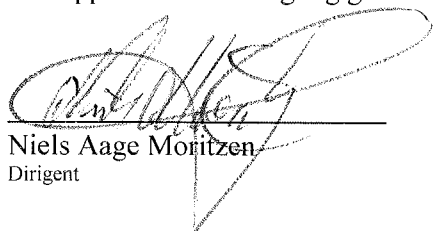


Høi Ejendomme ApS CVR-nr. 33 24 40 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2015.



Niels Aage Moritzen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Høi Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 9. april 2015

Direktion



Lena Høj Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Høi Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Høi Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 9. april 2015

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Høi Ejendomme ApS Ekkodalen 86 Erritsø 7000 Fredericia
	Telefon: 21615526
	CVR-nr.: 33 24 40 53
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lena Høj Nielsen
Revision	Tranberg, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Ryttervej 4, 5700 Svendborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høi Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter ansvarlig lånekapital, som måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Høi Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	161.406	236.875
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.818	-49.062
Driftsresultat	117.588	187.813
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	76.977	72.855
3 Øvrige finansielle omkostninger	-265.524	-257.035
Resultat før skat	-70.959	3.633
4 Skat af årets resultat	15.713	-2.340
Årets resultat	-55.246	1.293
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.293
Disponeret fra overført resultat	-55.246	0
Disponeret i alt	-55.246	1.293

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	4.206.528	4.250.346
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.206.528</u>	<u>4.250.346</u>
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	657.042	631.771
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>657.042</u>	<u>631.771</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.863.570</u>	<u>4.882.117</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.199	29.391
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.410.779	1.278.903
Udskudte skatteaktiver	16.583	19.569
Andre tilgodehavender	0	11.213
Tilgodehavender i alt	<u>1.486.561</u>	<u>1.339.076</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.486.561</u>	<u>1.339.076</u>
Aktiver i alt	<u>6.350.131</u>	<u>6.221.193</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	80.000	80.000
8 Overført resultat	57.370	112.616
Egenkapital i alt	137.370	192.616
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.158.312	3.298.196
Deposita	70.677	41.877
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.228.989	3.340.073
Kortfristet del af langfristet gæld	142.000	138.500
Gæld til pengeinstitutter	513.329	324.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.198.503	2.083.494
Anden gæld	106.074	108.913
Periodeafgrænsningsposter	13.866	23.512
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.983.772	2.688.504
Gældsforpligtelser i alt	6.212.761	6.028.577
Passiver i alt	6.350.131	6.221.193
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		
12 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.		
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	43.818	43.818
Mindre nyanskaffelser	0	5.244
	<u>43.818</u>	<u>49.062</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	84.425	78.029
Andre renteomkostninger	181.099	179.006
	<u>265.524</u>	<u>257.035</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	989	2.340
Refunderet skat, sambeskatning	-18.325	0
Nedsættelse af selskabsskat fra 24,5% til 22,0%	1.623	0
	<u>-15.713</u>	<u>2.340</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2014	4.381.800	4.381.800
Kostpris 31. december 2014	<u>4.381.800</u>	<u>4.381.800</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-131.454	-87.636
Årets afskrivninger	-43.818	-43.818
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>-175.272</u>	<u>-131.454</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>4.206.528</u>	<u>4.250.346</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>		
6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Selskabet har stillet ansvarlig lånekapital til rådighed for datterselskab, hvorefter lånet er efterstillet datterselskabets øvrige kreditorer. Pr. 31. december 2014 udgør tilgodehavendet 657 t.kr. Der er ikke lavet aftale vedrørende afvikling af lånet. Lånet forrentes årligt.				
7. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2014	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2014	112.616	111.323		
Årets overførte overskud eller underskud	-55.246	1.293		
	57.370	112.616		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	142.000	2.596.000	3.300.312	3.436.696
Deposita	0	0	70.677	41.877
	142.000	2.596.000	3.370.989	3.478.573
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.300 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 4.207 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.				

Noter

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lena Høj Nielsen Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: xx t.kr.

12. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Lena Høj Nielsen Holding ApS, Ekkodalen 86, 7000 Fredericia