

Højvang Invest ApS

CVR-nummer 31 25 10 95

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. februar 2013

Claus Michelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

Højvang Invest ApS
Brunde Vest 4
6230 Rødekro

Hjemstedskommune: Aabenraa
CVR-nummer: 31 25 10 95
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering samt køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Direktion

Jacob Ommen
Christian Møller

Revisor

Dansk Revision Tønder I/S
Registreret revisionsinteressentskab
Alexandrinevej 1
6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Højvang Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røddekro, 30. januar 2013

Direktionen:

Jacob Ommen

Christian Møller

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Højvang Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Højvang Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, 30. januar 2013

Dansk Revision Tønder I/S

Registreret revisionsinteressentskab

Claus Michelsen

Partner/ registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 40 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	672.449	581
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-132.641	-116
	Resultat før finansielle poster	539.808	465
1	Finansielle indtægter	3.741	6
2	Finansielle omkostninger	-198.490	-197
	Resultat før skat	345.058	274
3	Skat af årets resultat	-82.040	-71
	Årets resultat	263.018	202
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	463.909	262
	Årets resultat	263.018	202
	Til disposition i alt	726.927	464
	Udlodning af udbytte	700.000	0
	Overført resultat ultimo	26.927	464
	Resultatdisponering i alt	726.927	464

		2012	2011
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
4	Grunde og bygninger	6.045.592	5.178
	Materielle anlægsaktiver	6.045.592	5.178
	Anlægsaktiver i alt	6.045.592	5.178
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.625	0
	Periodeafgrænsningsposter	12.777	0
	Tilgodehavender	28.402	0
	Likvide beholdninger	79.524	57
	Omsætningsaktiver i alt	107.926	57
	Aktiver i alt	6.153.518	5.235

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	26.927	464
5	Egenkapital i alt	151.927	589
	Hensættelser til udskudt skat	160.000	110
	Hensatte forpligtelser	160.000	110
	Gæld til realkreditinstitutter	2.611.583	3.024
6	Langfristede gældsforpligtelser	2.611.583	3.024
	Gæld til realkreditinstitutter	425.000	400
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.013.148	1.017
	Anden gæld	91.859	95
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.230.007	1.512
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.001.590	4.646
	Passiver i alt	6.153.518	5.235
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011	
	DKK	1.000 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	3.741	6	
Finansielle indtægter i alt	3.741	6	
2 Finansielle omkostninger			
Renter tilknyttede virksomheder	70.962	55	
Andre finansielle omkostninger	127.528	142	
Finansielle omkostninger i alt	198.490	197	
3 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	32.040	51	
Regulering af udskudt skat	50.000	20	
Skat af årets resultat i alt	82.040	71	
4 Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar	5.569.007	5.569	
Tilgang i årets løb	1.000.000	0	
Kostpris 31. december	6.569.007	5.569	
Af- og nedskrivninger 1. januar	-390.774	-275	
Årets af- og nedskrivninger	-132.641	-116	
Afskrivninger 31. december	-523.415	-391	
Grunde og bygninger i alt	6.045.592	5.178	
5 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	464	589
Årets resultat	0	-437	-437
Egenkapital ultimo	125	27	152
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	975.000	1.400	

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der udstedt ejerpantebreve på i alt 4.085 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 6.046 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse er der afgivet et ejerpantebrev i selskabets ejendom på 2.000 tkr.