Dansk Revision Korsør
godkendt revisionsaktieselskab
Jens Baggesens Gade 35
DK-4220 Korsør
korsoer@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 58 37 34 24
Telefax: +45 58 37 30 23
CVR: DK 29 91 98 01
Bank: 2204 7558 952 975

Højvang Ejendomme A/S

CVR-nummer 29689970

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2014

Dirigent

INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger 2

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Aktiver 11

Passiver 12

Noter 13

Selskabsoplysninger

Selskab
Højvang Ejendomme A/S
Industri Vest 8
4293 Dianalund

Hjemstedskommune:	Sorø
CVR-nummer:	29689970
Regnskabsperiode:	1. januar 2013 - 31. december 2013

Bestyrelse
Paw Nielsen
Christina Isabella Nielsen
Jan van Dijk

Direktion
Paw Nielsen

Revisor
Dansk Revision Korsør
Godkendt revisionsaktieselskab
Jens Baggesens Gade 35
4220 Korsør

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Højvang Ejendomme A/S.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, 4. juni 2014

Direktionen:

Paw Nielsen

Bestyrelsen:

Paw Nielsen

Christina Isabella Nielsen

Jan van Dijk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Højvang Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Højvang Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Korsør, 4. juni 2014

Dansk Revision Korsør
Godkendt revisionsaktieselskab



Jens Chr. Mikkelsen
Partner, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering i samt udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabspraksis ændret vedrørende indregning af renteswap til sikring af kreditforeningsgæld.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver yderligere omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis
Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har hidtil aflagt årsrapporten efter årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed. Da virksomheden ikke længere overstiger beløbsgrænserne for at være en mellemstor klasse C-virksomhed i Årsregnskabslovens §7, aflægger selskabet i år årsrapporten efter årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed

Denne ændring har ingen betydning for årets resultat, og balancesummerne er ligeledes uændret. Hertil har virkningen af praksisændringen heller ingen indvirkning på selskabets sammenligningstal. Praksisændringen betyder dog, at årsrapporten i år ikke indeholder hoved- og nøgletal, og ej heller indeholder en pengestrømsopgørelse.

Hertil er dagsværdiregulering af renteswap tidligere år blevet indregnet over resultatopgørelsen, hvilket ikke stemmer overens med den anvendte regnskabspraksis. Forholdet er derfor i år blevet behandlet som en fundamental fejl, og er blevet rettet sådan, at værdireguleringen i stedet bliver indregnet direkte på egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af den fundamentale fejl udgør en reduktion af årets resultat før skat med DKK 1.623.775 samt en forøgelse af sidste års resultat før skat med DKK 579.808. Årets skat af praksisændringen udgør DKK 405.944, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med DKK 1.217.831. Sidste års skat af praksisændringen udgør DKK -144.952, hvorefter årets resultat efter skat forøges med DKK 434.856. Praksisændringen har ingen effekt på den indregnede balancesum og egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Dansk Revision
GGI INDEPENDENT MEMBER

Anvendt regnskabspraksis

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende 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.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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	20 - 100 år
Produktionsanlæg og maskiner	3 – 10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 8 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den

Anvendt regnskabspraksis

regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med 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.

Udbytte
Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Dansk Revision
GGi INDEPENDENT MEMBER

Note	Resultatopgørelse	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**3.928.998**	**5.215**
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-1.097.491	-5.515
	Resultat før finansielle poster	**2.831.507**	**-300**
1	Finansielle indtægter	83.102	68
2	Finansielle omkostninger	-2.778.664	-2.880
	Resultat før skat	**135.945**	**-3.112**
	Skat af årets resultat	1.328.119	-543
	Årets resultat	**1.464.064**	**-3.655**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	16.952.110	2.486
	Modtaget tilskud fra moderselskab	0	18.556
	Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	1.217.831	0
	Korrektion som følge af fundamentale fejl	0	-435
	Årets resultat	1.464.064	-3.655
	Til disposition i alt	**19.634.005**	**16.952**
	Overført resultat ultimo	19.634.005	16.952
	Resultatdisponering i alt	**19.634.005**	**16.952**

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	62.815.244	65.718
	Produktionsanlæg og maskiner	11.185	27
	Materielle anlægsaktiver	**62.826.429**	**65.745**
	Anlægsaktiver i alt	**62.826.429**	**65.745**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.082.512	2.002
	Udskudte skatteaktiver	2.080.831	1.242
	Andre tilgodehavender	3.358.633	96
	Tilgodehavender	**7.521.976**	**3.340**
	Likvide beholdninger	**305**	**976**
	Omsætningsaktiver i alt	**7.522.280**	**4.316**
	Aktiver i alt	**70.348.709**	**70.062**

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	19.634.005	16.952
3	**Egenkapital i alt**	**20.134.005**	**17.452**
	Hensættelser til udskudt skat	2.746.439	2.201
	Hensatte forpligtelser	**2.746.439**	**2.201**
	Gæld til realkreditinstitutter	2.263.578	6.325
	Kreditinstitutter	34.832.064	40.131
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**37.095.642**	**46.456**
	Gæld til realkreditinstitutter	6.839.313	2.300
	Kreditinstitutter	1.001.789	1.024
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.322	18
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.523.200	343
	Anden gæld	0	268
	Kortfristede gældsforpligtelser	**10.372.623**	**3.953**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**50.214.704**	**52.609**
	Passiver i alt	**70.348.709**	**70.062**
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Nærtstående parter		

Noter		2013 DKK	2012 1.000 DKK
1	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	80.097	62
	Andre finansielle indtægter	3.005	6
	Finansielle indtægter i alt	**83.102**	**68**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renter tilknyttede virksomheder	46.665	0
	Andre finansielle omkostninger	2.731.999	2.880
	Finansielle omkostninger i alt	**2.778.664**	**2.880**

3	**Egenkapital**	Virksom-hedskapi-tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
	Saldo primo	500	16.952	17.452
	Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	1.218	1.218
	Årets resultat	0	1.464	1.464
	Egenkapital ultimo	**500**	**19.634**	**20.134**

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

4	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	19.991.400	26.996

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for moder- og søstervirksomheders banklån til Danske Bank. Søstervirksomhedens bankgæld til Danske Bank udgør pr. 31/12-2013 DKK 3.064.843. Modervirksomheden har pr. 31/12-2013 ingen bankgæld.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Noter	2013 DKK	2012 1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der afgivet pant i ejendommen, hvis værdi i årsrapporten er indregnet med DKK 62.837.724, således:

Overfor FIH Erhvervsbank:
Ejerpantebrev nom. DKK 6.960.000 med pant i ejendommen Holbækvej 13, Dianalund
Ejerpantebrev nom. DKK 1.750.000 med pant i ejendommen Holbækvej 9, Dianalund

Overfor Nykredit:
Realkreditpantebrev nom. DKK 22.569.000 med pant i ejendommen Industri Vest 8, Dianalund
Ejerpantebrev nom. DKK 15.000.000 med pant i ejendommen Industri Vest 8, Dianalund
Af selskabets likvide beholdning er DKK 305 stillet til sikkerhed for alt mellemværende

Overfor Realkredit Danmark:
Realkreditpantebrev nom. DKK 585.000 med pant i ejendommen Dr. Sellsvej 16A, Dianalund
Realkreditpantebrev nom. DKK 608.000 med pant i ejendommen Dr. Sellsvej 16A, Dianalund
Realkreditpantebrev nom. DKK 626.000 med pant i ejendommen Rugvænget 25, Dianalund

7 Nærtstående parter

Ejerforhold
Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Kildevæld Holding ApS
Holbækvej 13
4293 Dianalund