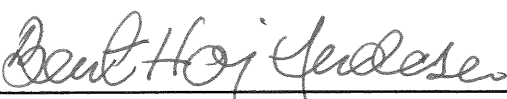


B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ejendomsselskabet Høj Andersen ApS
Taarbæk Strandvej 65 B, 2. tv., 2930 Klampenborg
CVR-nr. 24 22 01 76

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *31/03* 2016.


Bent Høj Andersen



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab 1/1 - 31/12 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Ejendomsselskabet Høj Andersen ApS
Taarbæk Strandvej 65 B, 2. tv.
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 24 22 01 76
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 1/1 - 31/12

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter køb og salg samt udlejning af investeringsejendomme.

Direktion

Bent Høj Andersen

Bestyrelse

Ilse Vindfeld Andersen
Bent Høj Andersen
Tine Høj Andersen

Revisor

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Høj Andersen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 16/3 2016


Direktion


Bent Høj Andersen

Bestyrelse


Ilse Vindfeld Andersen


Bent Høj Andersen


Tine Høj Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Høj Andersen ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Høj Andersen ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015, 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.

Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16/3 2016

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48



Bent Pallesen

Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Høj Andersen 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

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

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2015

Note		2014 tkr.	
	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	2.856.805	3.773
	Andre eksterne omkostninger	-247.240	-246
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-427.886	-2.052
	Avance ved salg af investeringsejendomme	<u>649.675</u>	<u>644</u>
	BRUTTORESULTAT	2.831.354	2.119
1	Personaleomkostninger	-300.000	-303
3	Af- og nedskrivninger	<u>-3.400</u>	<u>0</u>
	DRIFTSRESULTAT	2.527.954	1.816
	Andre finansielle indtægter	10.121.376	4.333
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-35.937</u>	<u>-10</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	12.613.393	6.139
2	Skat af årets resultat	<u>-3.018.646</u>	<u>-1.715</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>9.594.747</u>	<u>4.424</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	338.000	333
	Overført resultat	<u>9.256.747</u>	<u>4.091</u>
	DISPONERET I ALT	<u>9.594.747</u>	<u>4.424</u>

BALANCE 31/12 2015

Note	A K T I V E R		31/12 2014 tkr.
	Investeringsejendomme	26.800.000	30.800
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.000	11
3	Materielle anlægsaktiver	26.808.000	30.811
	ANLÆGSAKTIVER	26.808.000	30.811
	Andre tilgodehavender	621.231	570
	Periodeafgrænsningsposter	0	3
	Tilgodehavender	621.231	573
	Værdipapirer og kapitalandele	76.100.585	59.390
	Likvide beholdninger	6.365.411	10.607
	OMSÆTNINGSAKTIVER	83.087.227	70.570
	AKTIVER	109.895.227	101.381

BALANCE 31/12 2015

Note	PASSIVER		31/12 2014 tkr.
	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000
	Overført resultat	101.280.878	92.024
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	338.000	333
4	EGENKAPITAL	103.618.878	94.357
	Hensættelse til udskudt skat	5.078.000	5.688
	HENSATTE FORPLIGTELSER	5.078.000	5.688
	Huslejedeposita	570.816	708
	Langfristede gældsforpligtelser	570.816	708
	Periodeafgrænsningsposter	29.619	0
	Kreditorer	59.715	39
	Selskabsskat	151.056	372
	Anden gæld	387.143	217
	Kortfristede gældsforpligtelser	627.533	628
	GÆLDSFORPLIGTELSER	1.198.349	1.336
	PASSIVER	109.895.227	101.381

- 5 Eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Usikkerhed ved indregning eller måling

NOTER

Nr. 1 - Personalemkostninger

		2014 tkr.
Lønninger	300.000	303
	<u>300.000</u>	<u>303</u>

Nr. 2 - Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.552.096	3.553
Betalt skat vedrørende tidligere år	76.550	0
Regulering af udskudt skat	-610.000	-2.046
Regulering af udskudt skat grundet ændring af skatteprocent	0	208
	<u>3.018.646</u>	<u>1.715</u>

Nr. 3 - Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1/1 2015	22.408.733	132.478
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-3.612.894	0
Kostpris 31/12 2015	<u>18.795.839</u>	<u>132.478</u>
Af- og nedskrivninger 1/1 2015	0	121.078
Årets afgang	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	3.400
Af- og nedskrivninger 31/12 2015	<u>0</u>	<u>124.478</u>
Værdireguleringer 1/1 2015	8.391.267	0
Årets afgang	-387.106	0
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer 31/12 2015	<u>8.004.161</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015	<u>26.800.000</u>	<u>8.000</u>

Nr. 4 - Egenkapital

	1/1 2015	Udloddet udbytte	Forslag til resultat- disponering	31/12 2015
Virksomhedskapital	2.000.000	0	0	2.000.000
Overført resultat	92.024.131	0	9.256.747	101.280.878
Forslag til udbytte for regnskabsåret	333.000	-333.000	338.000	338.000
	<u>94.357.131</u>	<u>-333.000</u>	<u>9.594.747</u>	<u>103.618.878</u>

NOTER

Nr. 5 - Eventualposter mv.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

Nr. 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforening er tinglyst ejerpantebrev til kr. 33.000.

Nr. 7 - Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til tkr. 26.800 baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i det forventede fremtidige løbende afkast, ejendommenes vedligeholdelsesstand og et afkastkrav på niveauet 7 - 9 %.

Den beregnede kapitalværdi på tkr. 26.800 er fastsat i et meget vanskeligt ejendomsmarked, der p.t. er kendetegnet ved få gennemførte handler. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning.