

Høgh Andersen Invest ApS

c/o Jens Ove Andersen, Sofienlundparken 12 B, 8860 Ulstrup

CVR-nr. 27 69 19 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Jens Ove Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Høgh Andersen Invest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulstrup, den 16. maj 2017

Direktion

Jens Ove Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Høgh Andersen Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Høgh Andersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hammel, den 16. maj 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Johannes Simonsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Høgh Andersen Invest ApS c/o Jens Ove Andersen Sofienlundparken 12 B 8860 Ulstrup
	CVR-nr.: 27 69 19 94
	Stiftet: 16. april 2004
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Ove Andersen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nordea Bank A/S
Dattervirksomheder	Høgh Andersen Ejendomme ApS, Favrskov Høgh Andersen Bolig ApS, Favrskov
Associeret virksomhed	Thorsø Tømmerhandel og Byggecenter A/S, Favrskov

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høgh Andersen Invest 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

Bruttotab

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.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

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:

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Høgh Andersen Invest ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-65.408	-8.568
2 Personaleomkostninger	-53.431	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-51.667	0
Driftsresultat	-170.506	-8.568
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	114.807	56.392
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.643.572	1.425.800
Andre finansielle indtægter	446.385	1.053.262
3 Øvrige finansielle omkostninger	-223.968	-31.010
Resultat før skat	1.810.290	2.495.876
Skat af årets resultat	-11.425	-240.367
Årets resultat	1.798.865	2.255.509
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	383.379	232.192
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overføres til overført resultat	1.312.086	1.922.117
Disponeret i alt	1.798.865	2.255.509

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	568.333	0
5 Investeringsejendomme	2.340.360	2.340.360
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.908.693</u>	<u>2.340.360</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	367.940	253.133
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.357.029	4.088.457
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.724.969</u>	<u>4.341.590</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.633.662</u>	<u>6.681.950</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.117.034	2.971.641
Tilgodehavende selskabsskat	133.938	24.913
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	28.886	29.070
Tilgodehavender i alt	<u>3.279.858</u>	<u>3.025.624</u>
Værdipapirer	6.128.990	6.114.906
Værdipapirer i alt	<u>6.128.990</u>	<u>6.114.906</u>
Likvide beholdninger	1.473.435	966.179
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.882.283</u>	<u>10.106.709</u>
Aktiver i alt	<u>18.515.945</u>	<u>16.788.659</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	125.000	125.000
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.483.972	3.100.593
10 Overført resultat	14.745.421	13.433.335
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Egenkapital i alt	<u>18.457.793</u>	<u>16.760.128</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>22.733</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>22.733</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	2.718
Anden gæld	<u>25.419</u>	<u>15.813</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.419</u>	<u>28.531</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>35.419</u>	<u>28.531</u>
Passiver i alt	<u>18.515.945</u>	<u>16.788.659</u>

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb og salg af værdipapirer, fast ejendom m.v. samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	52.484	0
Andre omkostninger til social sikring	947	0
	<u>53.431</u>	<u>0</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>223.968</u>	<u>31.010</u>
	<u>223.968</u>	<u>31.010</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Tilgang	<u>620.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>620.000</u>
Årets afskrivninger	<u>51.667</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>51.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>568.333</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	2.340.360	2.010.655
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>329.705</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.340.360</u>	<u>2.340.360</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	 <u>2.340.360</u>	 <u>2.340.360</u>
 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	123.133	66.741
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>114.807</u>	<u>56.392</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>237.940</u>	<u>123.133</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	 <u>367.940</u>	 <u>253.133</u>
 Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Høgh Andersen Ejendomme ApS	Favrskov	100 %
Høgh Andersen Bolig ApS	Favrskov	100 %

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	1.110.997	1.110.997
Kostpris 31. december 2016	1.110.997	1.110.997
Opskrivning 1. januar 2016	2.977.460	2.801.660
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.643.572	1.425.800
Udbytte	-1.375.000	-1.250.000
Opskrivninger 31. december 2016	3.246.032	2.977.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.357.029	4.088.457
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Thorsø Tømmerhandel og Byggecenter A/S	Favrskov	25 %
	31/12 2016	31/12 2015
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000
	125.000	125.000
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	3.100.593	2.868.401
Resultatandel	383.379	232.192
	3.483.972	3.100.593
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	13.433.335	11.511.218
Årets overførte overskud eller underskud	1.312.086	1.922.117
	14.745.421	13.433.335

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	101.200	99.800
Udloddet udbytte	-101.200	-99.800
Udbytte for regnskabsåret	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>
	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret overfor datterselskabers gæld til Nordea Kredit Realkreditaktieselskab for i alt 5.112 t.kr.