

Høgh Andersen Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 33 88 56 60

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

Jens Ove Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Høgh Andersen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulstrup, den 2. maj 2016

Direktion

Jens Ove Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Høgh Andersen Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Høgh Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hammel, den 2. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Johannes Simonsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Høgh Andersen Ejendomme ApS c/o Jens Ove Andersen Sofienlundparken 12B 8860 Ulstrup
	CVR-nr.: 33 88 56 60
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Ove Andersen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nordea Bank A/S
Modervirksomhed	Høgh Andersen Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høgh Andersen 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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. 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	253.303	165.762
Værdiregulering af investeringsejendomme	-24.593	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.971	-1.069
2 Andre finansielle omkostninger	-117.499	-123.746
Resultat før skat	96.240	40.947
Skat af årets resultat	-29.070	-9.310
Årets resultat	67.170	31.637
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	67.170	31.637
Disponeret i alt	67.170	31.637

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	14.971
Investeringsejendomme	<u>5.437.392</u>	<u>5.382.575</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.437.392</u>	<u>5.397.546</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.437.392</u>	<u>5.397.546</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	5.232	5.232
Periodeafgrænsningsposter	<u>28.344</u>	<u>29.493</u>
Tilgodehavender i alt	<u>33.576</u>	<u>34.725</u>
Likvide beholdninger	<u>231.994</u>	<u>378.946</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>265.570</u>	<u>413.671</u>
Aktiver i alt	<u>5.702.962</u>	<u>5.811.217</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	161.505	94.335
Egenkapital i alt	<u>241.505</u>	<u>174.335</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til pengeinstitutter	3.375.013	3.472.185
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.375.013</u>	<u>3.472.185</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.949.192	2.049.913
Deposita	75.650	65.100
Selskabsskat	29.070	9.310
Anden gæld	22.532	30.374
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.086.444</u>	<u>2.164.697</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.461.457</u>	<u>5.636.882</u>
Passiver i alt	<u>5.702.962</u>	<u>5.811.217</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter**1. Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	74.969	77.983
Andre rentekomkostninger	42.530	45.763
	<u>117.499</u>	<u>123.746</u>

3. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar 2015

80.000	<u>80.000</u>
<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015

Årets overførte overskud eller underskud

94.335	62.698
67.170	<u>31.637</u>
<u>161.505</u>	<u>94.335</u>

5. Gæld til pengeinstitutter

Nordea Kredit, rentetilpasningslån hovedstol 3.840.000, 1,424%

Regulering til dagsværdi

3.350.420	3.472.185
24.593	<u>0</u>
<u>3.375.013</u>	<u>3.472.185</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.472 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.382 t.kr.