



HØJ ANDERSEN A/S

Nordstrands Alle 33 B 2791 Dragør

CVR-nr. 79 15 49 11

ÅRSRAPPORT FOR 2017

**Godkendt på generalforsamlingen
den 3. april 2018**

**Lotte Høj Andersen
Dirigent**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for året 2017 for Høj Andersen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør den 3. april 2018

I direktion og bestyrelse:

Lotte Høj Andersen

I bestyrelse:

Lissen Høj Andersen Glædesdahl

Bjørn Høj Andersen Glædesdahl

Per Weirum Glædesdahl

Beslutning om fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af sine anlægsejendomme samt mæglervirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen, idet der dog henvises til note 2 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendomme

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat vurderer ledelsen som værende acceptabelt.

Ledelsen vurderer selskabets fremtidsudsigter for værende gunstige, og der forventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra statustidspunktet og frem til i dag efter vor overbevisning ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i Høj Andersen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Høj Andersen A/S selskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2, hvor ledelsen beskriver usikkerheden ved værdiansættelsen af virksomhedens ejendomme. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelserne af ejendommene er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf

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 for 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Overtrædelse af reglerne om skat af firmabil

Selskabet har ikke indeholdt og afregnet A-skat og AM-bidrag af hovedaktionærens firmabil, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Værdien af fri bil er indberettet til Skat.

Frederiksberg, den 3. april 2018

Toldbodens Revision & Regnskab
CVR-nr 12838840

Peter Bastholm, mne12315
Reg. revisor, FSR – danske revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Høj Andersen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 og nedskrivninger.

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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår indtægter fra mæglervirksomhed, husleje samt gevinst ved salg af anlægsaktiv med fradrag af direkte omkostninger samt salgs- og administrationsomkostninger.

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.

Finansieringsudgifter

Udgifterne vedrører renter af prioritetslån og anden gæld.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudt skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages i øvrigt lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider (5 år)

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelse. Til vurderingen er anvendt en forrentningsprocent på 6%. Ejerlejligheder til boligformål er vurderet til forventet handelsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter, gæld til leverandører, bankgæld, gældsbreve, mellemværende med hovedanpartshaver samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>		2016
		<u>t.kr.</u>
	Bruttofortjeneste	873.620 1.293
1	Personaleudgifter	-629.136 -393
	Afskrivninger	-77.616 -78
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>0 1.415</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	166.868 2.237
	Finansielle udgifter	<u>-229.178 -231</u>
	RESULTAT FØR SKAT	-62.310 2.006
	Skat af årets resultat	<u>12.000 -443</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-50.310 1.563</u>
Som fordeles således:		
	Overførsel til næste år	<u>-50.310 1.563</u>
		<u>-50.310 1.563</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

<u>Note</u>		2016 <u>t.kr.</u>
2	Investeringsejendomme	20.625.789
	Driftsmidler	552.814
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	21.178.603
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.178.603
	Varedebitorer	0
	Andre tilgodehavender	8.126
	TILGODEHAVENDER I ALT	8.126
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.126
	AKTIVER I ALT	21.186.729

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER

		2016 <u>t. kr.</u>
Aktiekapital	500.000	500
Overført resultat	8.264.285	8.315
EGENKAPITAL I ALT	8.764.285	8.815
Udskudt skat	1.181.000	1.193
HENSÆTTELSER	1.181.000	1.193
Prioritetsgæld	9.028.043	9.158
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	9.028.043	9.158
Kortfristet del af langfristet gæld	370.000	390
Bankgæld	723.264	91
Anden gæld	276.849	188
Gæld til selskabsdeltagere	103.710	1.095
Periodeafgrænsninger	250.000	0
Deposita	489.578	287
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.213.401	2.051
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	11.241.444	11.209
PASSIVER I ALT	21.186.729	21.217
4 Pantehæftelser og sikkerhedstillelser		

NOTER

	2016	
	<u>t. kr.</u>	
1 Personaleudgifter		
Løn og gager	620.000	393
Sociale udgifter	9.136	0
Personaleudgifter i alt	<u>629.136</u>	<u>393</u>

Der har i regnskabsåret i gennemsnit været ansat 2 (2016: 1 person)

2 Dagsværdiopgørelse af investeringsejendomme samt usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme, som indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Skøn over afkastkrav er baseret på registreringer og statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmitende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med vis usikkerhed.

Dagsværdien er udtryk for ejendommenes salgsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelse. Til vurderingen er anvendt en forrentningsprocent på 6%. Ejerlejligheder til boligformål er vurderet til forventet handelsværdi på sammenlignelige ejendomme på et på et velfungerende marked.

3 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	
	Gæld <u>i alt</u>	efter <u>5 år</u>
Prioritetsgæld	<u>9.398.043</u>	<u>7.400</u>

4 Pantehæftelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter, nominelt beløb kr.

11.453.000, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør kr. 9.398.043, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 20.625.789.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lotte Høj Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-771448320291

IP: 2.104.102.107

2018-04-04 09:51:13Z

NEM ID 

Lotte Høj Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-771448320291

IP: 2.104.102.107

2018-04-04 09:51:13Z

NEM ID 

Lotte Høj Andersen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-771448320291

IP: 2.104.102.107

2018-04-04 09:51:13Z

NEM ID 

Per Weirum Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-718228357926

IP: 2.104.102.107

2018-04-04 09:53:13Z

NEM ID 

Lissen Høj Andersen Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-357410994883

IP: 80.161.178.137

2018-04-04 20:31:26Z

NEM ID 

Bjørn Høj Andersen Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051155489418

IP: 80.62.116.65

2018-04-06 09:17:33Z

NEM ID 

Peter Bastholm

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-671341605385

IP: 80.167.77.85

2018-04-06 09:22:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1NMBE-712UK-423CY-C3NUP-VHJLH-WWWMD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>