

HØJ ANDERSEN A/S

Egemosen 2
2942 Skodsborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/06/2016

Lotte Høj Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 11 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 12 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HØJ ANDERSEN A/S

Egemosen 2

2942 Skodsborg

Telefonnummer: 45883355

Fax: 45887071

CVR-nr: 79154911

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

RugaardRevision statsautoriseret revisionsfirma

Kobbelvænget 74, 2

2700 Brønshøj

DK Danmark

CVR-nr: 29033609

P-enhed: 1011772575

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for Høj Andersen A/S for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/06/2016

Direktion

Lotte Høj Andersen

Bestyrelse

Bent Høj Andersen

Lotte Høj Andersen

Per Weirum Glædesdahl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HØJ ANDERSEN A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HØJ ANDERSEN A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, 17/06/2016

Michael R. Rugaard
Statsaut. revisor
RugaardRevision statsautoriseret revisionsfirma
CVR: 29033609

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed og hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 386.943, som ledelsen finder utilfredsstillende.
Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør kr. 3.052.186.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra statutidspunktet efter ledelsens overbevisning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling, som den er udtrykt i årsrapporten.

Fremtiden

Selskabets ledelse forventer for det kommende regnskabsår et forbedret resultat, som følge af en væsentlig forøgelse af driftsindtægterne.

Aktionærforhold

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af selskabets anpartskapital :

Lotte Høj Andersen, Egemosen 2, 2942 Skodsborg
Per Weirum Glædesdahl, Egemosen 2, 2942 Skodsborg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS Årsrapporten for Høj Andersen A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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. 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Mæglersalær og lejeindtægter indregnes i takt med at disse indtjenes.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab og avancer ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administratio. lokaler, operationelle leasingaftaler m.v.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab.

Skat af årets resultat

Årets skat består af skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning ui udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradag af akkumulerede afskrivninger. Renter indregnes

ikke i kostprisen. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstid. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. For de faste ejendomme er disse værdiansat til skønnede dagspriser baseret på afkastmodellen. Det gennemsnitlige årlige afkast varierer med 4,9% til 11,4%, hvilket svare til markedsafkastet for de typer af ejendomme, som selskabet ejer.

De enkelte aktivers brugstider og skønnet restværdi er fastsat som følger:

Bygninger 50 år - restværdi 50%
Andre anlæg 5-7 år - restværdi 0%
Biler 3-8 år - restværdi 20%

Aktiver med en anskaffelsesværdi på under kr. 12.800 pr enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere geninvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter udlån, pantebrevem.v. der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enter ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det provenu efter d'fradrag af væsentlige afholdte låneomkostninger og kurstab. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at låneomkostninger, kurstab m.v. indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| Nettoomsætning | 1 | | |
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.115.893 | 70.529 |
| Personaleomkostninger | 2 | -362.213 | -245.716 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 3 | -143.046 | -144.036 |
| Andre driftsomkostninger | | | 0 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 610.634 | -319.223 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 11.872 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -223.691 | -124.855 |
| Ordinært resultat før skat | | 386.943 | -432.206 |
| Skat af årets resultat | 4 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 386.943 | -432.206 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 386.943 | -432.206 |
| I alt | | 386.943 | -432.206 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|----------|------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 7.524.364 | 9.805.567 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 708.046 | 164.931 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 5 | 8.232.410 | 9.970.498 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 911.099 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 911.099 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 9.143.509 | 9.970.498 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 13.661 | 12.540 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 210.812 |
| Udskudte skatteaktiver | | 115.525 | 115.525 |
| Andre tilgodehavender | | 42.654 | 84.868 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 171.840 | 423.745 |
| Likvide beholdninger | | 337.937 | 820.880 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 509.777 | 1.244.625 |
| Aktiver i alt | | 9.653.286 | 11.215.123 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|----------|------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver | | 947.279 | 1.947.279 |
| Overført resultat | | 1.604.907 | 1.217.964 |
| Egenkapital i alt | 6 | 3.052.186 | 3.665.243 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.604.371 | 4.192.449 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.604.371 | 4.192.449 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 200.000 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 645.576 | 595.011 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.053.333 | 2.269.857 |
| Deposita | | 297.820 | 292.563 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.996.729 | 3.357.431 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 6.601.100 | 7.549.880 |
| Passiver i alt | | 9.653.286 | 11.215.123 |

Noter

1. Nettoomsætning

Selskabet har udelukkende haft omsætning på det danske marked.

2. Personaleomkostninger

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Løn og gager | 360.000 | 238.920 |
| Pensionsbidrag | 0 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.213 | 6.796 |
| | <u>362.213</u> | <u>245.716</u> |

3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Bygninger | 81.203 | 65.430 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 61.843 | 78.606 |
| | <u>143.046</u> | <u>144.036</u> |

4. Skat af årets resultat

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 0 | 0 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

5. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. | Andre Anlæg mv. kr. |
|---|-------------------------------|---------------------------|
| Kostpris primo | 7.689.925 | 1.211.390 |
| Omklassificering af udgifter til istandsættelse | - 950.000 | |
| Tilgang | 0 | 742.125 |
| Afgang | - 250.000 | - 577.000 |
| Kostpris ultimo | 6.489.925 | 1.376.515 |
| Opskrivninger primo | 2.579.178 | 0 |
| Årets opskrivning | - 1.000.000 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 1.579.178 | 0 |
| Af- og nedskrivning primo | - 463.536 | - 1.046.459 |
| Omfordeling | - 15.773 | 15.773 |
| Årets afskrivning | - 65.430 | - 77.616 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 439.833 |
| Af- og nedskrivning ultimo | - 544.739 | - 668.469 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.524.364 | 708.046 |

6. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital kr. | Reserve for opskrivning kr. | Overført resultat kr. | Ialt kr. |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Saldo primo | 500.000 | 1.947.279 | 1.217.964 | 3.665.243 |
| Udloddet ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets nedskrivning | 0 | - 1.000.000 | 0 | - 1.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 386.943 | 386.943 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 947.279 | 1.604.907 | 3.052.186 |

Selskabskapitalen som udgør nom. kr.500.000, er uændret i forhold til sidste år. Der er ikke forekommet bevægelser på selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautions-, garanti- og eventualforpligtelser - ingen

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Grunde og bygninger, bogført værdi | 3.934.883 | 9.805.178 |
| Er pantsat som følger: | | |
| Realkredit, pantebrevsrestgæld | 4.604.371 | 4.393.449 |