

Høyby Holding A/S
Gammel Frederiksborgvej 77
3450 Allerød
CVR-nr. 66029816

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.09.2016

Dirigent

Navn: Flemming Høyby Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.06.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Høyby Holding A/S
Gammel Frederiksborgvej 77
3450 Allerød

CVR-nr.: 66029816
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Leif Høyby Hansen, formand
Flemming Høyby Hansen
Henrik Høyby Hansen
Anette Høyby Lindrup
Helle Anette Høyby Hansen
Svend Djurhuus

Direktion

Flemming Høyby Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Høyby Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 28.09.2016

Direktion

Flemming Høyby Hansen

Bestyrelse

Leif Høyby Hansen
formand

Flemming Høyby Hansen

Henrik Høyby Hansen

Anette Høyby Lindrup

Helle Anette Høyby Hansen

Svend Djurhuus

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Høyby Holding A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Høyby Holding A/S for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Keld Danielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet består i udlejning af selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2015/16 udviser et overskud på 1.973 t.kr. efter skat mod et overskud i 2014/15 på 5.294 t.kr. efter skat.

Selskabets udlejning af fast ejendom forløber planmæssigt.

Selskabet forventer positivt driftsresultat i 2016/17.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis side 7-8. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Selv mindre ændringer i de vurderede afkastkrav vil have væsentlig betydning for værdiansættelsen, jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen, i henholdt til de indgåede huslejekontrakter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes og måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, obligationer og investeringsbeviser, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelsen til dagsværdi svarende til det modtagne provenu. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Nettoomsætning		4.471.475	4.556
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(337.135)	4.511
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(409.723)	0
Andre eksterne omkostninger		(210.421)	(192)
Ejendomsomkostninger		(651.733)	(548)
Bruttoresultat		2.862.463	8.327
Personaleomkostninger	1	(787.797)	(788)
Af- og nedskrivninger	2	(75.167)	(101)
Driftsresultat		1.999.499	7.438
Andre finansielle indtægter	3	777.323	989
Andre finansielle omkostninger	4	(1.087.954)	(1.254)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.688.868	7.173
Skat af ordinært resultat	5	284.303	(1.879)
Årets resultat		1.973.171	5.294
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000
Øvrige lovpligtige reserver		(262.965)	3.519
Overført resultat		236.136	(225)
		1.973.171	5.294

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		50.333.901	50.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>74.759</u>	<u>150</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>50.408.660</u>	<u>50.350</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>3.069.001</u>	<u>2.776</u>
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>3.069.001</u>	<u>2.776</u>
Anlægsaktiver		<u>53.477.661</u>	<u>53.126</u>
Andre tilgodehavender		99.031	55
Periodeafgrænsningsposter		<u>70.486</u>	<u>55</u>
Tilgodehavender		<u>169.517</u>	<u>110</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>6.873.408</u>	<u>8.371</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>6.873.408</u>	<u>8.371</u>
Likvide beholdninger		<u>1.305.391</u>	<u>1.685</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.348.316</u>	<u>10.166</u>
Aktiver		<u><u>61.825.977</u></u>	<u><u>63.292</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	500.000	500
Reserve for opskrivninger		6.005.561	6.269
Overført overskud eller underskud		37.600.243	37.364
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000
Egenkapital		<u>46.105.804</u>	<u>46.133</u>
Udskudt skat		3.560.000	4.558
Hensatte forpligtelser		<u>3.560.000</u>	<u>4.558</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.441.775	8.758
Anden gæld		916.247	769
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>9.358.022</u>	<u>9.527</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	870.238	838
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.975	41
Skyldig selskabsskat		1.229.890	1.572
Anden gæld		615.048	623
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.802.151</u>	<u>3.074</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.160.173</u>	<u>12.601</u>
Passiver		<u>61.825.977</u>	<u>63.292</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Egenkapitaloppgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	6.268.526	37.364.107	2.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)
Årets opskrivninger	0	(262.965)	0	0
Årets resultat	0	0	236.136	2.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	6.005.561	37.600.243	2.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				46.132.633
Udbetalt ordinært udbytte				(2.000.000)
Årets opskrivninger				(262.965)
Årets resultat				2.236.136
Egenkapital ultimo				46.105.804

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	777.008	777
Andre omkostninger til social sikring	10.789	11
	<u>787.797</u>	<u>788</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	75.167	101
	<u>75.167</u>	<u>101</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	68.356	63
Dagsværdireguleringer	623.924	672
Øvrige finansielle indtægter	85.043	254
	<u>777.323</u>	<u>989</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	195.630	211
Dagsværdireguleringer	786.664	877
Øvrige finansielle omkostninger	105.660	166
	<u>1.087.954</u>	<u>1.254</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	586.832	771
Ændring af udskudt skat	(998.000)	1.113
Regulering vedrørende tidligere år	126.865	(5)
	<u>(284.303)</u>	<u>1.879</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	42.163.428	519.585
Tilgange	471.036	0
Kostpris ultimo	42.634.464	519.585
Opskrivninger primo	8.036.572	0
Årets opskrivninger	(337.135)	0
Opskrivninger ultimo	7.699.437	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(369.659)
Årets afskrivninger	0	(75.167)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(444.826)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.333.901	74.759

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendom beliggende i Hillerød 5,0%. Ændring i afkastkravet på +/- 0,25% - point vil påvirke ejendommens værdi med ca. +/- 477 t.kr

Erhvervsjendom beliggende i Birkerød 7,25%. Ændring i afkastkravet på +/- 0,25% - point vil påvirke ejendommens værdi med ca. +/- 1.457 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.958.922
Tilgange	1.005.357
Afgange	(519.005)
Kostpris ultimo	5.445.274
Nedskrivninger primo	(2.182.409)
Årets nedskrivninger	(228.144)
Andre reguleringer	34.280
Nedskrivninger ultimo	(2.376.273)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.069.001

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000	500.000
	500		500.000

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de sidste 5 regnskabsår.

	Forfald inden for 12 mæne- der 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 mæne- der 2014/15 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
9. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	724.838	720	8.441.775	6.056.618
Anden gæld	145.400	118	916.247	916.247
	870.238	838	9.358.022	6.972.865

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 13.060 t.kr. i selskabets ejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50.334 t.kr.

Selskabet deltager i kommanditselskaber, hvor restforpligtelse pr. 30. juni 2016 udgør 380 t.EUR.

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Flemming Høyby Hansen, Hillerød ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på denne.