



Høyby Holding A/S

Gl. Frederiksborgvej 77
3450 Allerød
CVR-nr. 66029816

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.10.2020

Flemming Høyby Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Høyby Holding A/S
Gl. Frederiksborgvej 77
3450 Allerød

CVR-nr.: 66029816
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Bestyrelse

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

Direktion

Flemming Høyby Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 13.10.2020

Direktion

Flemming Høyby Hansen

Bestyrelse

Leif Høyby Hansen
formand

Helle Anette Høyby Hansen

Flemming Høyby Hansen

Svend Thun Djurhuus

Henrik Høyby Hansen

Anette Høyby Lindrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Høyby Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Høyby Holding A/S for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 13.10.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Keld Juel Danielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26741

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje ansvarlig kapital i andre selskaber, at eje fast ejendom samt at investere i værdipapirer og hermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten 2019/20 udviser et overskud på 4.345 t.kr. mod et underskud i 2018/19 på 1.650 t.kr. efter skat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 55,7 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, og en ændring af afkastkravet med 0,25%-point i op- og nedadgående retning vil påvirke værdien af ejendommene med 2.168 t.kr. hhv. -1.938 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Nettoomsætning		4.744.796	4.666.454
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	(4.432.254)
Andre eksterne omkostninger		(216.966)	(215.023)
Ejendomsomkostninger		(805.090)	(786.902)
Bruttoresultat		4.222.740	(767.725)
Personaleomkostninger	1	(763.490)	(691.092)
Af- og nedskrivninger		50.977	(13.137)
Driftsresultat		3.510.227	(1.471.954)
Andre finansielle indtægter		2.345.178	1.880.211
Andre finansielle omkostninger		(832.773)	(2.057.355)
Resultat før skat		5.022.632	(1.649.098)
Skat af årets resultat	2	(677.195)	(729)
Årets resultat		4.345.437	(1.649.827)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	2.000.000
Overført resultat		3.845.437	(3.649.827)
Resultatdisponering		4.345.437	(1.649.827)

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		55.700.000	55.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		358.710	75.833
Materielle aktiver	3	56.058.710	55.275.833
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.866.926	5.088.976
Andre tilgodehavender		2.992.988	410.520
Finansielle aktiver	4	8.859.914	5.499.496
Anlægsaktiver		64.918.624	60.775.329
Andre tilgodehavender		274.672	733.244
Periodeafgrænsningsposter		45.064	47.176
Tilgodehavender		319.736	780.420
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.528.413	6.090.065
Værdipapirer og kapitalandele		5.528.413	6.090.065
Likvide beholdninger		43.838	637.121
Omsætningsaktiver		5.891.987	7.507.606
Aktiver		70.810.611	68.282.935

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		5.464.609	4.964.609
Overført overskud eller underskud		45.746.087	42.400.649
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	2.000.000
Egenkapital		52.210.696	49.865.258
Udskudt skat		5.182.799	4.846.268
Hensatte forpligtelser		5.182.799	4.846.268
Gæld til realkreditinstitutter		9.958.388	10.941.712
Anden gæld		1.029.657	995.445
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.988.045	11.937.157
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.111.978	1.080.695
Bankgæld		321.286	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.252	346.975
Skyldig selskabsskat		319.279	150.114
Anden gæld		583.019	49.311
Periodeafgrænsningsposter		7.257	7.157
Kortfristede gældsforpligtelser		2.429.071	1.634.252
Gældsforpligtelser		13.417.116	13.571.409
Passiver		70.810.611	68.282.935

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.964.609	42.400.650	2.000.000	49.865.259
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets opskrivninger	0	500.000	0	0	500.000
Årets resultat	0	0	3.345.437	500.000	3.845.437
Egenkapital ultimo	500.000	5.464.609	45.746.087	500.000	52.210.696

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	753.000	680.200
Andre omkostninger til social sikring	10.490	10.892
	763.490	691.092
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	354.084	659.032
Ændring af udskudt skat	336.531	(658.732)
Regulering vedrørende tidligere år	(13.420)	429
	677.195	729

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	48.835.117	607.085
Tilgange	0	361.900
Afgange	0	(255.000)
Kostpris ultimo	48.835.117	713.985
Opskrivninger primo	6.364.883	0
Årets opskrivninger	500.000	0
Opskrivninger ultimo	6.864.883	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(531.252)
Årets afskrivninger	0	(79.023)
Tilbageførsel ved afgang	0	255.000
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(355.275)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.700.000	358.710

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 4,5%. En ændring af afkastkravet på 0,25%-point i op- og nedadgående retning vil påvirke ejendommens værdi med 641 t.kr. hhv. -563 t.kr.

Erhvervsjendom beliggende i Birkerød 7,75%. En ændring af afkastkravet på 0,25%-point i op- og nedadgående retning vil påvirke ejendommens værdi med 1.527 t.kr. hhv. -1.375 t.kr.

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

4 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	6.707.796	341.403
Tilgange	114.569	2.589.081
Afgange	(440.741)	0
Kostpris ultimo	6.381.624	2.930.484
Opskrivninger primo	0	69.117
Andre reguleringer	0	(6.613)
Opskrivninger ultimo	0	62.504
Nedskrivninger primo	(1.618.820)	0
Årets nedskrivninger	1.104.122	0
Nedskrivninger ultimo	(514.698)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.866.926	2.992.988

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	943.607	935.295	9.958.388
Anden gæld	168.371	145.400	1.029.657
	1.111.978	1.080.695	10.988.045

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55,7 mio. kr.

Selskabet deltager i kommanditselskaber mv., hvor restforpligtelse pr. 30 juni 2020 udgør 551 t.EUR.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

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 og af gevinster og tab ved salg af materielle 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 aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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 aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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 jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der indregnes og måles til dagsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.