

# Toldbodens Revision & Regnskab

Registreret Revisionsanpartsselskab • CVR.nr. 12838840

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

FRK\*



## HØJ ANDERSEN A/S

Nordstrands Alle 33 B 2791 Dragør

CVR-nr. 79 15 49 11

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

---

Godkendt på generalforsamlingen  
den 4. maj 2019

---

Lotte Høj Andersen  
Dirigent

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Ledelsespåtegning og ledelsesberetning	2
Revisorerklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4-5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Noter	9

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for året 2018 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.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør den 4. maj 2019

I direktion og bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Lotte Høj Andersen

I bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Lissen Høj Andersen Glædesdahl

\_\_\_\_\_  
Bjørn Høj Andersen Glædesdahl

\_\_\_\_\_  
Per Weirum Glædesdahl

## 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.

# REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Høj Andersen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for **Høj Andersen A/S** for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 4. maj 2019

**Toldbodens Revision & Regnskab**  
CVR-nr. 12 83 88 40

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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 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>		2017
		<u>t.kr.</u>
	Bruttofortjeneste	626.078      874
1	Personaleudgifter	-642.037      -629
	Afskrivninger	-248.323      -78
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>0                      0</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-264.282      167
	Finansielle udgifter	<u>-221.078              -229</u>
	RESULTAT FØR SKAT	-485.360      -62
	Skat af årets resultat	<u>100.921              12</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-384.439              -50</u></b>
	Som fordeles således:	
	Overførsel til næste år	<u>-384.439              -50</u>
		<b><u>-384.439              -50</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## AKTIVER

<u>Note</u>		2017 <u>t.kr.</u>
2	Investeringsejendomme	20.633.893
	Driftsmidler	319.491
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>20.953.384</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>20.953.384</b>
	Andre tilgodehavender	4.081
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>4.081</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.081</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>20.957.465</b>
		<b>21.187</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## PASSIVER

		2017
		<u>t. kr.</u>
Aktiekapital	500.000	500
Overført resultat	7.879.846	8.264
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8.379.846</b>	<b>8.764</b>
Udskudt skat	1.075.000	1.181
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>1.075.000</b>	<b>1.181</b>
Prioritetsgæld	8.540.937	9.028
<b>3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>8.540.937</b>	<b>9.028</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	430.000	370
Bankgæld	478.232	723
Anden gæld	126.090	277
Gæld til selskabsdeltagere	1.359.183	104
Periodeafgrænsningsposter	40.000	250
Deposita	528.177	490
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.961.682</b>	<b>2.214</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>11.502.619</b>	<b>11.242</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>20.957.465</b>	<b>21.187</b>
<b>4 Pantehæftelser og sikkerhedstillelser</b>		

## NOTER

	2017	
	<u>t. kr.</u>	
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Løn og gager	632.500	620
Sociale udgifter	8.437	9
Andre personaleudgifter	<u>1.100</u>	<u>0</u>
Personaleudgifter i alt	<u>642.037</u>	<u>629</u>

Der har i regnskabsåret i gennemsnit været ansat 2 (2017: 2 personer) personer.

## 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.

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Restgæld	
	<u>Gæld</u> <u>i alt</u>	<u>efter</u> <u>5 år</u>
Prioritetsgæld	<u>8.970.937</u>	<u>6.720.000</u>

## 4 Pantehæftelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter, nominelt beløb kr. 11.453.000 (restgæld pr. 31.12. 2018 kr. 8.970.937), er der givet pant i investeringsejendomme med bogført værdi kr. 20.633.893.

# 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.”

## Lissen Høj Andersen Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-357410994883

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-05-04 21:37:51Z

NEM ID 

## Bjørn Høj Andersen Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051155489418

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-05-06 09:33:15Z

NEM ID 

## Lotte Høj Andersen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-771448320291

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-05-06 10:49:44Z

NEM ID 

## Per Weirum Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-718228357926

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-05-06 10:50:54Z

NEM ID 

## Peter Bastholm

Registreret revisor

Serienummer: CVR:12838840-RID:33196822

IP: 83.61.xxx.xxx

2019-05-06 11:00:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GGGK0-NJK3E-X8PZX-877V8-DKPT1-8ZANT

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](mailto: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>