

# Toldbodens Revision & Regnskab

Registreret Revisionsanpartsselskab • CVR.nr. 12838840

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

FSK\*



## HØJ ANDERSEN A/S

Nordstrands Alle 33 B 2791 Dragør

CVR-nr. 79 15 49 11

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

---

Godkendt på generalforsamlingen  
den 21. april 2023

---

**Lotte Høj Andersen**  
Dirigent

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Ledelsespåtegning og ledelsesberetning	2
Revisorerklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4-5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Noter	9-10

# LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for året 2022 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 21. april 2023

I direktion og bestyrelse:

---

Lotte Høj Andersen

I bestyrelse:

---

Lissen Høj Andersen Glædesdahl      Bjørn Høj Andersen Glædesdahl

# LEDELSESBERETNING

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af sine anlægsejendomme.

## 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 tilfredsstillende. 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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. april 2023

**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 huslejer med fradrag af ejendomsomkostninger 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommenes salgsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelse. Til vurderingen er anvendt en forrentningsprocent på 4%. Ejerlejligheder til boligformål er vurderet til forventet handelsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. 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 proventuet 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>		2021
		<u>t.kr.</u>
	Bruttofortjeneste	814.603 788
1	Personaleudgifter	-549.685 -606
	Afskrivninger	0 -43
3	Andre driftsomkostninger	0 -1.481
2	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	100.495 9.775
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	365.413 8.433
	Finansielle udgifter	-208.308 -163
	RESULTAT FØR SKAT	157.105 8.270
	Skat af årets resultat	-91.000 -2.145
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>66.105 6.125</b>
	Som fordeles således:	
	Overførsel til næste år	66.105 6.125
		<b>66.105 6.125</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

<u>Note</u>		2021 <u>t.kr.</u>
2	Investeringsjendomme	<u>29.400.000</u> <u>29.400</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>29.400.000</u> <u>29.400</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>29.400.000</u>    <u>29.400</u></b>
	Andre tilgodehavender	<u>3.990</u> <u>0</u>
	TILGODEHAVENDER I ALT	<u>3.990</u> <u>0</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.990</u>    <u>0</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>29.403.990</u>    <u>29.400</u></b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

		2021
		<u>t. kr.</u>
Aktiekapital	500.000	500
Overført resultat	14.678.599	14.612
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>15.178.599</b>	<b>15.112</b>
Udskudt skat	3.514.000	3.423
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>3.514.000</b>	<b>3.423</b>
Prioritetsgæld	6.541.593	6.920
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>6.541.593</b>	<b>6.920</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	400.000	414
Bankgæld	1.302.271	1.347
Anden gæld	201.156	171
Gæld til selskabsdeltagere	1.837.915	1.611
Deposita	428.456	402
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>4.169.798</b>	<b>3.945</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>10.711.391</b>	<b>10.865</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>29.403.990</b>	<b>29.400</b>
4 Aktiver indregnet til dagsværdi		
6 Pantehæftelser og sikkerhedstillelser		

## NOTER

	2021	
		<u>t. kr.</u>
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Løn og gager	545.000	600
Sociale udgifter	2.430	4
Andre personaleudgifter	2.255	2
	<hr/>	<hr/>
Personaleudgifter i alt	549.685	606
	<hr/>	<hr/>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere udgør 1 (2021:2).

## 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 4 % for garager mens boliger er vurderet til forventet handelsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked.

## 3 Andre driftsomkostninger

Omkostningerne vedrører konstateret tab opstået ifm. investering i en internetbaseret handelsplatform (2021).

## NOTER

**4 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38**

	Værdi ultimo indregnet i <u>balancen</u>	Årets urealise- rede fortjenes- ter indregnet i resultat- <u>opgørelsen</u>
Investeringsjendomme, garager	14.500.000	0
Investeringsjendomme, beboelse	14.900.000	0

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt	Restgæld efter <u>5 år</u>
Prioritetsgæld	<u>6.941.593</u>	<u>4.941.593</u>

**6 Pantehæftelser og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter (restgæld pr. 31.12.22 t. kr 6.942) er der givet pant i alt t. kr. 11.153 i investeringsejendomme hvis bogførte værdi udgør t. kr. 29.300.

# 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: 272879f3-019d-46d2-9b72-484ac927cc59

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-04-21 09:16:34 UTC



## Lotte Høj Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 272879f3-019d-46d2-9b72-484ac927cc59

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-04-21 09:16:34 UTC



## Bjørn Høj Andersen Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1691a6c3-1111-446f-a7bf-b7272ec2e0bf

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-04-23 19:22:03 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5210e053-1b6f-4985-87d3-2a8d18ebf6a5

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-04-24 10:25:33 UTC



## Peter Bastholm

TOLDBODENS REVISION & REGNSKAB, REG.

REVISIONSANPARTSELKAB CVR: 12838840

Registreret revisor

På vegne af: Toldbodens Revision & Regnskab

Serienummer: 8d90dc41-b465-4b9f-a05c-50f38617d866

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-04-24 14:04:18 UTC



## Lotte Høj Andersen

Dirigent

Serienummer: 272879f3-019d-46d2-9b72-484ac927cc59

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-04-25 14:01:18 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>