



HØJ ANDERSEN A/S

Nordstrands Alle 33 B 2791 Dragør

CVR-nr. 79 15 49 11

ÅRSRAPPORT FOR 2020

**Godkendt på generalforsamlingen
den 8. april 2021**

**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 2020 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 8. april 2021

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 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 2020 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 8. april 2021

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 aktiverens 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 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>		2019
		<u>t.kr.</u>
	Bruttofortjeneste	1.053.210 1.681
1	Personaleudgifter	-773.906 -583
	Afskrivninger	-50.000 -50
3	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0 0
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	229.304 1.048
	Finansielle udgifter	-148.489 -210
	RESULTAT FØR SKAT	80.815 838
	Skat af årets resultat	-19.000 -184
	ÅRETS RESULTAT	61.815 654
Som fordeles således:		
	Overførsel til næste år	61.815 546
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0 108
		61.815 654

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

<u>Note</u>		2019 <u>t.kr.</u>
2	Investeringsejendomme	19.625.420
	Driftsmidler	219.491
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	19.844.911
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	19.844.911
	Andre tilgodehavender	1.576
	TILGODEHAVENDER I ALT	1.576
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.576
	AKTIVER I ALT	19.846.487

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

		2019
		<u>t. kr.</u>
Aktiekapital	500.000	500
Overført resultat	8.487.441	8.426
EGENKAPITAL I ALT	8.987.441	8.926
Udskudt skat	1.278.000	1.259
HENSÆTTELSER	1.278.000	1.259
Prioritetsgæld	7.309.885	8.107
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	7.309.885	8.107
Kortfristet del af langfristet gæld	414.000	432
Bankgæld	17.145	445
Anden gæld	391.274	289
Gæld til selskabsdeltagere	1.051.205	1.409
Periodeafgrænsningsposter	0	52
Deposita	397.537	577
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.271.161	3.204
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	9.581.046	11.311
PASSIVER I ALT	19.846.487	21.496
5 Pantehæftelser og sikkerhedstillelser		

NOTER

	2019	
	<u>t. kr.</u>	
1 Personaleudgifter		
Løn og gager	770.000	578
Sociale udgifter	3.846	5
Andre personaleudgifter	60	0
	<hr/>	<hr/>
Personaleudgifter i alt	773.906	583
	<hr/>	<hr/>

Der har i regnskabsåret i gennemsnit været ansat 2 (2019: 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 velfungerende marked.

3 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i <u>balancen</u>
Investeringsejendomme, garager	9.202.316
Investeringsejendomme, beboelse	10.423.104

Der er ingen urealiserede gevinster eller tab indregnet i balancen.

NOTER

4 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	
	Gæld i alt	efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>7.723.885</u>	<u>5.653.885</u>

5 Pantehæftelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter, nominelt beløb kr. 11.453.000 (restgæld pr. 31.12. 2020 kr. 7.723.885), er der givet pant i investeringsejendomme med bogført værdi kr. 19.625.420.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 80.167.xxx.xxx

2021-04-09 06:48:10Z

NEM ID 

Bjørn Høj Andersen Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051155489418

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-04-09 21:31:35Z

NEM ID 

Per Weirum Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-718228357926

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-04-10 06:32:32Z

NEM ID 

Lotte Høj Andersen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-771448320291

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-04-10 06:36:43Z

NEM ID 

Peter Bastholm

Registreret revisor

På vegne af: Toldbodens Revision & Regnskab

Serienummer: CVR:12838840-RID:33196822

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-04-10 09:12:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EVE5W-TCTJI-PE1FA-0PP4F-BCOL8-4G2MW

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 tidsstemplet 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>. 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>