



HØJ ANDERSEN A/S

Nordstrands Alle 33 B 2791 Dragør

CVR-nr. 79 15 49 11

ÅRSRAPPORT FOR 2019

**Godkendt på generalforsamlingen
den 16. maj 2020**

**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 2019 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 16. maj 2020

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 2019 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 16. maj 2020

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>		2018
		<u>t.kr.</u>
	Bruttofortjeneste	1.681.057 626
1	Personaleudgifter	-583.403 -642
	Afskrivninger	-50.000 -248
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0 0
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.047.654 -264
	Finansielle udgifter	-209.874 -221
	RESULTAT FØR SKAT	837.780 -485
	Skat af årets resultat	-184.000 101
	ÅRETS RESULTAT	653.780 -384
	Som fordeles således:	
	Overførsel til næste år	545.780 -384
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	108.000 0
		653.780 -384

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

<u>Note</u>		2018 <u>t.kr.</u>
2	Investeringsejendomme	19.625.420
	Driftsmidler	269.491
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	19.894.911
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	19.894.911
	Andre tilgodehavender	1.601.576
	TILGODEHAVENDER I ALT	1.601.576
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.601.576
	AKTIVER I ALT	21.496.487
		20.957

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

		2018
		<u>t. kr.</u>
Aktiekapital	500.000	500
Overført resultat	8.425.626	7.880
EGENKAPITAL I ALT	8.925.626	8.380
Udskudt skat	1.259.000	1.075
HENSÆTTELSER	1.259.000	1.075
Prioritetsgæld	8.106.840	8.541
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	8.106.840	8.541
Kortfristet del af langfristet gæld	432.000	430
Bankgæld	445.106	478
Anden gæld	289.294	126
Gæld til selskabsdeltagere	1.408.868	1.359
Periodeafgrænsningsposter	52.006	40
Deposita	577.747	528
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.205.021	2.961
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	11.311.861	11.502
PASSIVER I ALT	21.496.487	20.957
4 Pantehæftelser og sikkerhedstillelser		

NOTER

	2018	
	<u>t. kr.</u>	
1 Personaleudgifter		
Løn og gager	578.000	633
Sociale udgifter	5.403	8
Andre personaleudgifter	<u>0</u>	<u>1</u>
Personaleudgifter i alt	<u>583.403</u>	<u>642</u>

Der har i regnskabsåret i gennemsnit været ansat 2 (2018: 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.

3 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	
	<u>Gæld</u> <u>i alt</u>	<u>efter</u> <u>5 år</u>
Prioritetsgæld	<u>8.538.840</u>	<u>5.804.000</u>

4 Pantehæftelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter, nominelt beløb kr. 11.453.000 (restgæld pr. 31.12. 2019 kr. 8.538.840), 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Weirum Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-718228357926

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-05-21 11:19:11Z

NEM ID 

Lotte Høj Andersen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-771448320291

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-05-21 11:20:39Z

NEM ID 

Lissen Høj Andersen Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-357410994883

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-05-22 16:56:44Z

NEM ID 

Bjørn Høj Andersen Glædesdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051155489418

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-05-25 06:58:28Z

NEM ID 

Peter Bastholm

Registreret revisor

Serienummer: CVR:12838840-RID:33196822

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-05-25 07:23:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JK6LD-1U2H-EK67-VFZAA-5NVFM-0B4G1

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>