

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.06.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Høyby Holding A/S
Allerød Park 15, 1. th
3450 Allerød

CVR-nr.: 66029816
Hjemsted: Allerød
Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

Bestyrelse

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

Direktion

Flemming Høyby Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 10.11.2025

Direktion

Flemming Høyby Hansen
direktør

Bestyrelse

Leif Høyby Hansen
formand

Helle Anette Høyby Hansen

Flemming Høyby Hansen

Anette Høyby Lindrup

Henrik Høyby Hansen

Svend Thun Djurhuus

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 01.07.2024 - 30.06.2025, 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. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10.11.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Wolff Mikkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33747

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.

Årsrapporten 2024/25 udviser et overskud på 3.270 t.kr. mod et overskud i 2023/24 på 3.844 t.kr. efter skat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 54,5 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 -2.067 t.kr. hhv. 2.246 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Nettoomsætning		5.117.536	4.992.435
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		800.000	(16.159)
Andre eksterne omkostninger		(195.236)	(211.640)
Ejendomsomkostninger		(823.627)	(951.661)
Bruttoresultat		4.898.673	3.812.975
Personaleomkostninger	1	(1.051.869)	(899.716)
Af- og nedskrivninger		(94.357)	(161.713)
Driftsresultat		3.752.447	2.751.546
Andre finansielle indtægter		1.268.998	2.303.980
Andre finansielle omkostninger		(760.460)	(243.974)
Resultat før skat		4.260.985	4.811.552
Skat af årets resultat	2	(990.966)	(967.772)
Årets resultat		3.270.019	3.843.780
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		1.270.019	1.843.780
Resultatdisponering		3.270.019	3.843.780

Balance pr. 30.06.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		54.500.000	53.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		159.333	253.690
Materielle aktiver	3	54.659.333	53.953.690
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.484.301	5.748.475
Andre tilgodehavender		1.953.848	2.744.302
Finansielle aktiver	4	8.438.149	8.492.777
Anlægsaktiver		63.097.482	62.446.467
Andre tilgodehavender		449.183	447.083
Periodeafgrænsningsposter		39.524	50.440
Tilgodehavender		488.707	497.523
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.561.024	9.963.146
Værdipapirer og kapitalandele		9.561.024	9.963.146
Likvide beholdninger		3.344	4.113
Omsætningsaktiver		10.053.075	10.464.782
Aktiver		73.150.557	72.911.249

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		55.938.634	54.668.615
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital		58.438.634	57.168.615
Udskudt skat		5.674.745	5.314.193
Hensatte forpligtelser		5.674.745	5.314.193
Gæld til realkreditinstitutter		5.041.358	5.994.009
Anden gæld		1.464.943	1.455.695
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.506.301	7.449.704
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	987.147	978.394
Bankgæld		447.159	277.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.517	81.209
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		20.035	33.261
Skyldig skat		397.671	1.011.613
Anden gæld		589.548	589.146
Periodeafgrænsningsposter		7.800	7.800
Kortfristede gældsforpligtelser		2.530.877	2.978.737
Gældsforpligtelser		9.037.178	10.428.441
Passiver		73.150.557	72.911.249

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	54.668.615	2.000.000	57.168.615
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	1.270.019	2.000.000	3.270.019
Egenkapital ultimo	500.000	55.938.634	2.000.000	58.438.634

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	1.034.300	882.800
Andre omkostninger til social sikring	17.569	16.916
	1.051.869	899.716

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
---	---	---

2 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	630.414	760.618
Ændring af udskudt skat	360.552	205.349
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.805
	990.966	967.772

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	49.842.787	1.131.485
Kostpris ultimo	49.842.787	1.131.485
Opskrivninger primo	3.873.372	0
Overførsler	(3.873.372)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(877.795)
Årets afskrivninger	0	(94.357)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(972.152)
Dagsværdireguleringer primo	(16.159)	0
Overførsler	3.873.372	0
Årets dagsværdireguleringer	800.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.657.213	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.500.000	159.333

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat af de enkelte ejendomstyper:

Boligejendom beliggende i Hillerød 4,5%. En ændring af afkastkravet på 0,25%-point i op- eller nedadgående retning vil påvirke ejendommens værdi med -676 t.kr. hhv. 756 t.kr.

Erhvervsjendom beliggende i Birkerød 7,25%. En ændring af afkastkravet på 0,25%-point i op- eller nedadgående retning vil påvirke ejendommens værdi med -1.391 t.kr. hhv. 1.490 t.kr.

4 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	2.144.803	2.744.302
Tilgange	20.926	0
Afgange	(235.886)	(790.454)
Kostpris ultimo	1.929.843	1.953.848
Opskrivninger primo	3.603.672	0
Årets opskrivninger	950.786	0
Opskrivninger ultimo	4.554.458	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.484.301	1.953.848

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	987.147	978.394	5.041.358	1.370.498
Anden gæld	0	0	1.464.943	0
	987.147	978.394	6.506.301	1.370.498

6 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	9.963.146
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.964.165

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 53,7 mio. kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med banken er der pantsat likvider for 3 t.kr. og værdipapirer for 9,5 mio.kr.

Selskabet deltager i kommanditselskaber mv., hvor restforpligtelse pr. 30. juni 2025 udgør 254 t.EUR.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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.

Omtregning 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 klar-
gøring 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendomme. 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 ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke
afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

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.

