

**Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus
Smakkedalen 4, 1
2820 Gentofte**

Årsrapport 2017

CVR-nr. 17 17 30 14

Dirigent

12/4-18


DITLEV FLØISTRUP

Indholdsfortegnelse

Ledelsens beretning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsens beretning

Selskabet ejes af Knud Højgaards Fond, Smakkedalen 4, 1. sal, 2820 Gentofte. Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus indgår i koncernregnskabet for Knud Højgaards Fond.

Administrationen af selskabet varetages af Højgaard Ejendomme A/S.

Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus ejer en undervisnings-, kontor- og butiksejendom beliggende på Kultorvet i København.

Selskabet har i 2017 fortsat haft en gennemsnitlig udlejning på næsten 100 % af den teoretiske lejeværdi.

Årets resultat før skat blev et overskud på 18,8 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 2,5 mio. DKK.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2017 en samlet aktivsum på 330,7 mio. DKK og en egenkapital på 268,0 mio. DKK.

Det foreslås, at der udloddes 16,0 mio. DKK i udbytte.

Fremtiden

Niels Brock har i 2018 opsagt deres lejemål. Der forventes for 2018 et resultat før værdiregulering af ejendommen, der er lavere end det i 2017 realiserede.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsens beretning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 8. marts 2018

Direktion:

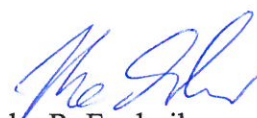


Ditlev Fløistrup

Bestyrelse:



Sten Scheibye
Formand



John R. Frederiksen



Henrik Dahl



Peter Straarup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsens beretning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsens beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsens beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsens beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsens beretning og i den forbindelse overveje, om ledelsens beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

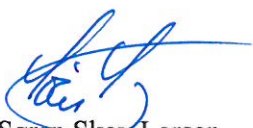
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsens beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsens beretning.

København, den 8. marts 2018

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Skov Larsen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: mne26797

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser (klasse B-virksomheder).

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter optjent leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, samt hensættelse af beløb til imødegåelse af forventet tab mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendommen mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renter, realiserede samt urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og tillæg/godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Den andel af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, der kan henføres til posteringer på egenkapitalen, indregnes direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat omfatter indkomstskatter samt regulering af skat vedrørende tidligere år.

Ved forskydning i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes virkningen i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om poster, der tidligere er ført over egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fordeling af årets aktuelle skatter mellem de sambeskattede virksomheder. De sambeskattede virksomheder indgår i aconto skatteordningen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de centrale forudsætninger til opgørelsen af dagsværdien er afkastkrav, forventet fremtidig ledighed og væsentlige apteringsudgifter. Afkastkravet fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom, på de forventede fremtidige ind- og udbetalinger. Det anvendte afkastkrav ligger i niveauet 5,75 % (2016: 5,75 %).

Anvendt regnskabspraksis

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele består af unoterede andele, der af ledelsen anses som en langfristet investering. Dagsværdien af de unoterede andele er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede andele (niveau 3 i dagsværdihierakiet). Realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter mv.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode og omfatter samtlige midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettigede poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen og de hertil svarende skatteregler.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt andre gældsforpligtelser indregnes i balancen til amortiseret kostpris.

Aconto indbetalinger fra lejere vedrørende fællesomkostninger, el, vand og varme modregnes løbende afholdte udgifter og indregnes i balancen under posten ”Andre gældsforpligtelser” eller ”Andre tilgodehavender”.

Resultatopgørelse

T. DKK	Note	2017	2016
Nettoomsætning		19.266	18.960
Driftsomkostninger		1.945	2.002
Bruttoresultat		17.321	16.958
Administrationsomkostninger		964	724
Resultat af primær drift		16.357	16.234
Værdiregulering af ejendom	2	2.500	20.500
Resultat før finansielle poster		18.857	36.734
Finansielle poster	1	-11	73
Resultat før skat		18.846	36.807
Skat af årets resultat		626	4.666
Årets resultat		18.220	32.141
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud 01-01		231.828	215.287
Årets resultat		18.220	32.141
Foreslået udbytte		-16.000	-15.600
Overført overskud 31-12		234.048	231.828

I årsrapporten angiver 0 T. DKK, at der er et beløb som afrundes til 0 T. DKK, mens ” – ” angiver at der intet er.

Balance 31. december

Aktiver

<u>T. DKK</u>	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
Investeringsejendom		298.000	295.500
<u>Andre kapitalandele</u>		<u>12.500</u>	<u>-</u>
Anlægsaktiver i alt	2	310.500	295.500
Anlægsaktiver i alt		310.500	295.500
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		20.178	19.083
<u>Andre tilgodehavender</u>		<u>8</u>	<u>140</u>
Omsætningsaktiver i alt		20.186	19.223
Aktiver i alt		330.686	314.723

Balance 31. december

Passiver

T. DKK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Aktiekapital		18.000	18.000
Overført overskud		234.048	231.828
Foreslået udbytte		16.000	15.600
Egenkapital i alt	3	268.048	265.428
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		40.071	39.505
Hensatte forpligtelser i alt		40.071	39.505
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.500	-
Deposita og forudbetalt husleje		7.940	7.817
Langfristede gældsforpligtelser i alt		20.440	7.817
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		258	505
Selskabsskat		54	13
Andre gældsforpligtelser		1.815	1.455
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.127	1.973
Gældsforpligtelser i alt		22.567	9.790
Passiver i alt		330.686	314.723

Noter

Note

T. DKK 2017 2016

1. Finansielle poster

Finansielle indtægter	-	73
Finansielle udgifter	<u>-11</u>	<u>0</u>
Finansielle poster i alt	<u>-11</u>	<u>73</u>
Finansielle poster fra tilknyttede virksomheder udgør	<u>-11</u>	<u>73</u>

2. Anlægsaktiver

Investeringsejendom

Kostpris 01-01/31-12	<u>16.870</u>	<u>16.870</u>
Værdiregulering:		
Saldo 01-01	278.630	258.130
Årets værdiregulering	<u>2.500</u>	<u>20.500</u>
Saldo 31-12	<u>281.130</u>	<u>278.630</u>
Investeringsejendom 31-12	<u>298.000</u>	<u>295.500</u>

Andre kapitalandele

Kostpris 01-01	0	
Tilgang	<u>12.500</u>	
Saldo 31-12	12.500	
Værdiregulering:		
Saldo 01-01	0	
Årets værdiregulering	<u>0</u>	
Saldo 31-12	0	
Andre kapitalandele 31-12	<u>12.500</u>	

Andre kapitalandele består af består af 14,9% ejerandel i TG Partners VI P/S Holding. Investeringen er foretaget i december 2017 og indregnet til kostpris.

Noter

Note

T. DKK 2017 2016

3. Egenkapital

Aktiekapital:		
Saldo 01-01/31-12	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Overført overskud:		
Saldo 01-01	231.828	215.287
Årets resultat	18.220	32.141
Foreslået udbytte	<u>-16.000</u>	<u>-15.600</u>
Saldo 31-12	<u>234.048</u>	<u>231.828</u>
Foreslået udbytte:		
Saldo 01-01	15.600	14.600
Udbetalt udbytte	-15.600	-14.600
Foreslået udbytte	<u>16.000</u>	<u>15.600</u>
Saldo 31-12	<u>16.000</u>	<u>15.600</u>
Egenkapital 31-12	<u>268.048</u>	<u>265.428</u>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Aktiekapitalen består af 2 aktier: 1 stk. á 13.500 t. DKK og 1 stk. á 4.500 t. DKK. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.