

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

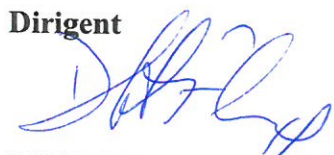
Årsrapport 2015

CVR-nr. 17 17 30 14

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den. 6.4.2016

Som dirigent:

Dirigent



DITLEV FLØISTRUP

Indholdsfortegnelse

Beretning	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

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 2015 haft en gennemsnitlig udlejning af ejendommen på 96 % af den teoretiske lejeværdi.

Årets resultat før skat, et overskud på 36,4 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 21,0 mio. DKK.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2015 en samlet aktivsum på 292,3 mio. DKK og en egenkapital på 247,9 mio. DKK.

Det foreslås at der udloddes 14,6 mio. DKK i udbytte.

Fremtiden

Der forventes for 2016 et resultat før værdiregulering af ejendommen, der er lavere end det i 2015 realiserede.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus.

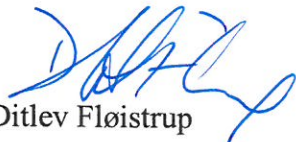
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Gentofte, den 4. marts 2016

Direktion:



Ditlev Fløistrup

Bestyrelse:



Sten Scheibye
Formand



Henrik Dahl



John R. Frederiksen



Peter Straarup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

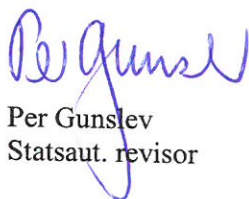
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016

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



Per Gunslev
Statsaut. revisor

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 poster 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom, på de forventede fremtidige ind- og udbetalinger. Den anvendte kapitaliseringsfaktor ligger i niveauet 6,0 % (2014: 6,5 %).

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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	2015	2014
Nettoomsætning		17.767	18.244
Driftsomkostninger		1.693	2.592
Bruttoresultat		16.074	15.652
Administrationsomkostninger		750	703
Resultat af primær drift		15.324	14.949
Værdiregulering af ejendom	2	21.000	2.750
Resultat før finansielle poster		36.324	17.699
Finansielle poster	1	70	61
Resultat før skat		36.394	17.760
Skat af årets resultat		4.854	-3.167
Årets resultat		31.540	20.927
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud 01-01		198.347	192.745
Årets resultat		31.540	20.927
Foreslået udbytte		-14.600	-15.325
Overført overskud 31-12		215.287	198.347

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

Balance 31. december

Aktiver

T. DKK	Note	2015	2014
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	2	275.000	254.000
Materielle anlægsaktiver i alt		275.000	254.000
Anlægsaktiver i alt		275.000	254.000
 Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		17.150	16.400
Selskabsskat		-	27
Andre tilgodehavender		176	395
Omsætningsaktiver i alt		17.326	16.822
Aktiver i alt		292.326	270.822

Balance 31. december

Passiver

T. DKK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Aktiekapital		18.000	18.000
Overført overskud		215.287	198.347
Foreslået udbytte		14.600	15.325
Egenkapital i alt	3	247.887	231.672
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		34.866	30.028
Hensatte forpligtelser i alt		34.866	30.028
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita og forudbetalt husleje		7.736	7.724
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.736	7.724
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		295	-
Selskabsskat		9	-
Andre gældsforpligtelser		1.533	1.398
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.837	1.398
Gældsforpligtelser i alt		9.573	9.122
Passiver i alt		292.326	270.822

Noter

Note

T. DKK	2015	2014
1. Finansielle poster		
Finansielle indtægter	70	61
Finansielle udgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>70</u>	<u>61</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder udgør	<u>63</u>	<u>58</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris 01-01/31-12	<u>16.870</u>	<u>16.870</u>
Værdiregulering:		
Saldo 01-01	237.130	234.380
Årets værdiregulering	<u>21.000</u>	<u>2.750</u>
Saldo 31-12	<u>258.130</u>	<u>237.130</u>
Investeringsejendom 31-12	<u>275.000</u>	<u>254.000</u>
3. Egenkapital		
Aktiekapital:		
Saldo 01-01/31-12	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Overført overskud:		
Saldo 01-01	198.347	192.745
Årets resultat	31.540	20.927
Foreslået udbytte	<u>-14.600</u>	<u>-15.325</u>
Saldo 31-12	<u>215.287</u>	<u>198.347</u>
Foreslået udbytte:		
Saldo 01-01	15.325	-
Udbetalt udbytte	-15.325	-
Foreslået udbytte	<u>14.600</u>	<u>15.325</u>
Saldo 31-12	<u>14.600</u>	<u>15.325</u>
Egenkapital 31-12	<u>247.887</u>	<u>231.672</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.