

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

---

**Årsrapport 2016**

---

**CVR-nr. 17 17 30 14**

**Dirigent**

4/4/2017

  
**DITLEV FLØISTRUP**

## Indholdsfortegnelse

---

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

## **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 2016 haft en gennemsnitlig udlejning på næsten 100 % af den teoretiske lejeværdi.

Årets resultat før skat blev et overskud på 36,8 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 20,5 mio. DKK.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2016 en samlet aktivsum på 314,7 mio. DKK og en egenkapital på 265,4 mio. DKK.

Det foreslås at der udloddes 15,6 mio. DKK i udbytte.

### **Fremtiden**

Der forventes for 2017 et resultat før værdiregulering af ejendommen, der er lavere end det i 2016 realiserede.

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus.

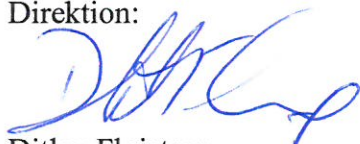
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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.

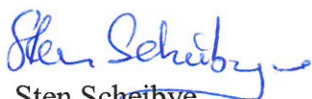
Gentofte, den 9. marts 2017

Direktion:

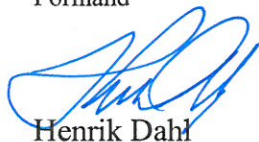


Ditlev Fløistrup

Bestyrelse:



Sten Scheibye  
Formand



Henrik Dahl



John R. Frederiksen



Peter Straarup

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

## **Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugerne 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 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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


## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

København, den 9. marts 2017

**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 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

#### Materielle anlægsaktiver

##### 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 dagværdien er afkastkrav, forventet fremtidig ledighed og væsentlige af-teringsudgifter. 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 % (2015: 6,0 %).

#### 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 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	2016	2015
Nettoomsætning		18.960	17.767
Driftsomkostninger		2.002	1.693
<b>Bruttoresultat</b>		16.958	16.074
Administrationsomkostninger		724	750
<b>Resultat af primær drift</b>		16.234	15.324
Værdiregulering af ejendom	2	20.500	21.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		36.734	36.324
Finansielle poster	1	73	70
<b>Resultat før skat</b>		36.807	36.394
Skat af årets resultat		4.666	4.854
<b>Årets resultat</b>		<u>32.141</u>	<u>31.540</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud 01-01		215.287	198.347
Årets resultat		32.141	31.540
Foreslået udbytte		-15.600	-14.600
<b>Overført overskud 31-12</b>		<u>231.828</u>	<u>215.287</u>

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	2016	2015
--------	------	------	------

**Anlægsaktiver****Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendom	2	295.500	275.000
----------------------	---	---------	---------

<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		295.500	275.000
---------------------------------------	--	---------	---------

<b>Anlægsaktiver i alt</b>		295.500	275.000
----------------------------	--	---------	---------

**Omsætningsaktiver**

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		19.083	17.150
---	--	--------	--------

Andre tilgodehavender		140	176
-----------------------	--	-----	-----

<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		19.223	17.326
--------------------------------	--	--------	--------

<b>Aktiver i alt</b>		314.723	292.326
----------------------	--	---------	---------

## Balance 31. december

### Passiver

T. DKK	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		18.000	18.000
Overført overskud		231.828	215.287
Foreslået udbytte		15.600	14.600
<b>Egenkapital i alt</b>	3	265.428	247.887
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		39.505	34.866
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		39.505	34.866
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita og forudbetalt husleje		7.817	7.736
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		7.817	7.736
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		505	295
Selskabsskat		13	9
Andre gældsforpligtelser		1.455	1.533
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		1.973	1.837
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		9.790	9.573
<b>Passiver i alt</b>		314.723	292.326

## Noter

Note

T. DKK	2016	2015
<b>1. Finansielle poster</b>		
Finansielle indtægter	73	70
Finansielle udgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>73</u>	<u>70</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder udgør	<u>73</u>	<u>63</u>
<b>2. Investerings ejendom</b>		
Kostpris 01-01/31-12	<u>16.870</u>	<u>16.870</u>
Værdiregulering:		
Saldo 01-01	258.130	237.130
Årets værdiregulering	<u>20.500</u>	<u>21.000</u>
Saldo 31-12	<u>278.630</u>	<u>258.130</u>
Investerings ejendom 31-12	<u>295.500</u>	<u>275.000</u>
<b>3. Egenkapital</b>		
Aktiekapital:		
Saldo 01-01/31-12	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Overført overskud:		
Saldo 01-01	215.287	198.347
Årets resultat	32.141	31.540
Foreslået udbytte	<u>-15.600</u>	<u>-14.600</u>
Saldo 31-12	<u>231.828</u>	<u>215.287</u>
Foreslået udbytte:		
Saldo 01-01	14.600	15.325
Udbetalt udbytte	-14.600	-15.325
Foreslået udbytte	<u>15.600</u>	<u>14.600</u>
Saldo 31-12	<u>15.600</u>	<u>14.600</u>
<b>Egenkapital 31-12</b>	<u>265.428</u>	<u>247.887</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.