

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

---

**Årsrapport 2021**

---

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

**Dirigent**

**DITLEV FLØISTRUP**

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsens beretning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
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 kontor- og butiksejendom beliggende på Kultorvet i København.

Selskabet har som følge af den igangværende gennemgribende renovering/ombygning en begrænset udlejning, der ultimo året udgjorde 15% af den teoretiske lejeværdi.

Den iværksatte større renovering/ombygning med henblik på at gøre ejendommen tidssvarende og brugsklar for fremtidige lejere forløber stort set som forventet. Renoveringen/ombygningen forventes at være afsluttet medio 2023, hvorefter fuld udlejning igen vil være mulig.

Årets resultat før skat blev et underskud på 1,9 mio. kr.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2021 en samlet aktivsum på 429,2 mio. kr. og en egenkapital på 262,7 mio. kr.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte.

Udbredelsen af coronavirus har ikke haft væsentlig påvirkning på årets resultat, ligesom det ikke forventes at have væsentlig påvirkning på resultatet for 2022.

Som en konsekvens af renoveringen forventes for 2022 et mindre negativt resultat.

Knud Højgaards Fond har givet tilsagn om at finansiere likviditetsbehovet i renoveringsperioden til såvel dækning af løbende driftsunderskud og finansiering af renoveringsudgifter.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

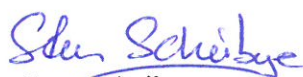
Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 4. marts 2022

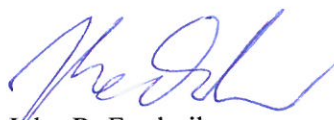
Direktion:

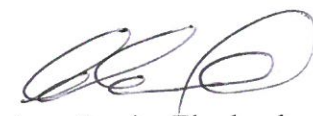
  
Ditlev Fløistrup

Bestyrelse:

  
Sten Scheibye  
Formand

  
Henrik Dahl

  
John R. Frederiksen

  
Anne Louise Eberhard

## 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 noteplysningerne, 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.

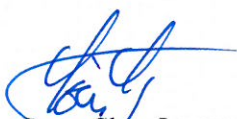
## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

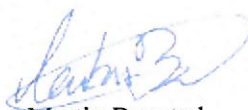
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsens beretning.

København, den 4. marts 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Skov Larsen  
Statsaut. Revisor  
mne26797



Martin Bøgsted  
Statsaut. Revisor  
mne40035



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre kapital andele**

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). Såfremt der ikke er grundlag for at opgøre en pålidelig dagsværdi, måles kapitalandelene til kostpris eller alternativt til genindvindingsværdi såfremt denne er lavere. 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 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**

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

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

1.000 kr.	Note	2021	2020
Nettoomsætning		3.234	4.317
Driftsomkostninger		<u>2.055</u>	<u>2.658</u>
<b>Bruttoresultat</b>		1.179	1.659
Administrationsomkostninger		<u>1.432</u>	<u>1.246</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		-253	413
Finansielle poster	1	<u>-1.652</u>	<u>-1.017</u>
<b>Resultat før skat</b>		-1.905	-604
Skat af årets resultat		<u>-411</u>	<u>-133</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-1.494</u></u>	<u><u>-471</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført overskud		<u>-1.494</u>	<u>-471</u>
		<u><u>-1.494</u></u>	<u><u>-471</u></u>

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

## Balance 31. december

### Aktiver

1.000 kr.

	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	2	353.744	314.209
Andre kapitalandele	2	<u>60.990</u>	<u>70.188</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>414.734</u>	<u>384.397</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		14.287	
Andre tilgodehavender		<u>187</u>	<u>1.462</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>14.474</u>	<u>1.462</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>429.208</u>	<u>385.859</u>

## Balance 31. december

### Passiver

1.000 kr.

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		18.000	18.000
Overført overskud		244.740	246.234
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>262.740</u>	<u>264.234</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		39.768	39.725
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>39.768</u>	<u>39.725</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.000	75.000
Deposita og forudbetalt husleje		124	174
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<u>125.124</u>	<u>75.174</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.382	1.733
Gæld til tilknyttede virksomheder		-	3.810
Selskabsskat		134	847
Andre gældsforpligtelser		60	336
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.576</u>	<u>6.726</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>126.700</u>	<u>81.900</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>429.208</u>	<u>385.859</u>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	18.000	246.705	-	264.705
Overført, jf. resultatdisponering	-	-471	-	-471
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<u>18.000</u>	<u>246.234</u>	<u>-</u>	<u>264.234</u>
Overført, jf. resultatdisponering	-	-1.494	-	-1.494
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<u>18.000</u>	<u>244.740</u>	<u>-</u>	<u>262.740</u>

Aktiekapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år og består af 2 aktier: 1 stk. á 13.500 t. kr. og 1 stk. á 4.500 t. kr. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter til regnskab

Note 1.000 kr.	2021	2020
<b>1 Finansielle poster</b>		
Renteudgifter til tilknyttede selskaber	-1.616	-1.017
Renteudgifter i øvrigt	-36	-
<b>Finansielle poster i alt</b>	<u>-1.652</u>	<u>-1.017</u>
<b>2 Anlægsaktiver</b>	Investerings ejendom	Andre kapitalandel e*
Kostpris 01-01	33.079	70.188
Årets tilgang	39.535	-
Årets afgang	-	-9.198
Kostpris 31-12	<u>72.614</u>	<u>60.990</u>
Værdiregulering 01-01 og 31-12	281.130	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31-12</b>	<u>353.744</u>	<u>60.990</u>
Forventet afkastkrav for investeringsejendommen i niveauet	3,75%	
* Består af 13,5% ejerandel i TG Partners VI P/S Holding.		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til regnskab - fortsat

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Højgaard Ejendomme A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige danske sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering, der er etableret med Højgaard Ejendomme A/S som administrationsselskab. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen fremgår af årsrapporten for Knud Højgaards Fond.

I forbindelse med renoveringen af ejendommen har en lejer bestridt, at lejemålet kan opsiges, og subsidiært fremsat et erstatningskrav. Vi har i første instans fået medhold af retten, men lejer har anket til næste instans. Ledelsen vurderer ikke, at det forventede udfald af tvisten vil være væsentligt negativt.