



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet Højbro A/S

Uplandsgade 72, 2300 København S

CVR-nr. 24 21 11 50

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / .

Hans-Henrik Johansen
Dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

Revisorgruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EjendomsSelskabet Højbro A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 25. maj 2016

Direktion

Hans-Henrik Johansen

Bestyrelse

Lisbeth Wederkinch Pedersen
Formand

Hans-Henrik Johansen

Kathe Engberg Johansen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Højbro A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Højbro A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der 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 vurdering 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

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 25. maj 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Mogens Stern

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Højbro A/S Uplandsgade 72 2300 København S
	Telefon: 33134321
	CVR-nr.: 24 21 11 50
	Stiftet: 27. september 1999
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lisbeth Wederkinch Pedersen, Formand Hans-Henrik Johansen Kathe Engberg Johansen
Direktion	Hans-Henrik Johansen
Revision	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Modervirksomhed	Højbro Holding ApS



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for rimeligt tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.358.050	1.367.985
1 Personaleomkostninger	-610.922	-641.248
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-236.410</u>	<u>-233.864</u>
Driftsresultat	510.718	492.873
Andre finansielle indtægter	440	1.035
Andre finansielle omkostninger	<u>-368.552</u>	<u>-1.336.696</u>
Resultat før skat	142.606	-842.788
2 Skat af årets resultat	<u>141.744</u>	<u>264.780</u>
Årets resultat	284.350	-578.008
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	284.350	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-578.008</u>
Disponeret i alt	284.350	-578.008



Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	18.462.036	18.635.391
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	131.710	194.765
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.593.746</u>	<u>18.830.156</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.593.746</u>	<u>18.830.156</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	152.794
Tilgodehavende selskabsskat	15.933	16.807
Andre tilgodehavender	47.555	43.905
Tilgodehavender i alt	<u>63.488</u>	<u>213.506</u>
Likvide beholdninger	<u>1.738.149</u>	<u>1.385.102</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.801.637</u>	<u>1.598.608</u>
Aktiver i alt	<u>20.395.383</u>	<u>20.428.764</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Reserve for opskrivninger	6.472.500	6.472.500
7 Overført resultat	-337.517	-621.866
Egenkapital i alt	6.634.983	6.350.634
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.725.602	1.851.413
Hensatte forpligtelser i alt	1.725.602	1.851.413
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	7.209.906	7.251.982
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.209.906	7.251.982
Kortfristet del af langfristet gæld	45.000	48.000
Depositum, lejemål	461.977	430.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	37.048
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.344.941	2.285.517
Anden gæld	1.972.974	2.173.393
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.824.892	4.974.735
Gældsforpligtelser i alt	12.034.798	12.226.717
Passiver i alt	20.395.383	20.428.764

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

12 Nærtstående parter



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	600.000	630.000
Andre omkostninger til social sikring	10.922	11.248
	<u>610.922</u>	<u>641.248</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-125.811	-247.973
Sambeskatningsbidrag	-15.933	-16.807
	<u>-141.744</u>	<u>-264.780</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	12.306.349	12.306.349
Kostpris 31. december	<u>12.306.349</u>	<u>12.306.349</u>
Opskrivninger 1. januar	8.630.000	8.630.000
Opskrivninger 31. december	<u>8.630.000</u>	<u>8.630.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-2.300.958	-2.127.603
Årets afskrivninger	-173.355	-173.355
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-2.474.313</u>	<u>-2.300.958</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.462.036</u>	<u>18.635.391</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	378.274	363.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>15.274</u>
Kostpris 31. december	<u>378.274</u>	<u>378.274</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-183.509	-123.000
Årets afskrivninger	<u>-63.055</u>	<u>-60.509</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-246.564</u>	<u>-183.509</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>131.710</u>	<u>194.765</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	<u>6.472.500</u>	<u>6.472.500</u>
	<u>6.472.500</u>	<u>6.472.500</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-621.867	-43.858
Årets overførte overskud eller underskud	<u>284.350</u>	<u>-578.008</u>
	<u>-337.517</u>	<u>-621.866</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
8. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.254.906</u>	<u>7.299.982</u>		
	7.254.906	7.299.982		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-45.000</u>	<u>-48.000</u>		
	<u>7.209.906</u>	<u>7.251.982</u>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.029.906</u>	<u>7.059.982</u>		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>45.000</u>	<u>7.029.906</u>	<u>7.254.906</u>	<u>7.299.982</u>
	<u>45.000</u>	<u>7.029.906</u>	<u>7.254.906</u>	<u>7.299.982</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.255 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.594 t.kr.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Højbro Holding Aps som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Noter

12. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Højbro Holding ApS, Uplandsgade 70-72, 2300 København S



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Højbro A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen med fradrag af ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Højbro A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans-Henrik Johansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:24211150-RID:65563158

IP: 176.22.139.185

26-05-2016 kl. 08:07:54 UTC

NEM ID 

Hans-Henrik Johansen

direktør

Serienummer: CVR:24211150-RID:65563158

IP: 176.22.139.185

26-05-2016 kl. 08:07:54 UTC

NEM ID 

Kathe Engberg Johansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-200252820093

IP: 176.22.139.185

26-05-2016 kl. 08:10:20 UTC

NEM ID 

Lisbeth Wederkinch Pedersen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-994608035417

IP: 212.242.137.144

26-05-2016 kl. 14:19:54 UTC

NEM ID 

Mogens Stern

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-305658625087

IP: 212.98.75.202

27-05-2016 kl. 10:50:08 UTC

NEM ID 

Hans-Henrik Johansen

dirigent

Serienummer: CVR:24211150-RID:65563158

IP: 176.22.139.185

27-05-2016 kl. 14:10:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y6EZK-XVK8L-YJZZE-TOEHT-DXKEE-SKQHD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>