

**Ejendomsaktieselskabet Tværhuset
c/o Højgaard Ejendomme A/S
Smakkedalen 4, 1
2820 Gentofte**

Årsrapport 2016

CVR-nr. 62 53 24 16

Dirigent

4/4/2017
[Signature]
DITLEV FLØISTRUP

Indholdsfortegnelse

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

Beretning

Selskabet indgår som et 100 % ejet datterselskab i Højgaard Ejendomme A/S. Højgaard Ejendomme A/S udarbejder ikke koncernregnskab med henvisning til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 110 om mindre koncerner. Højgaard Ejendomme A/S, der ejes af Knud Højgaards Fond, indgår i koncernregnskabet for Knud Højgaards Fond.

De nævnte selskaber har hjemsted på Smakkedalen 4, 1. sal, 2820 Gentofte.

Administrationen af selskabet varetages af Højgaard Ejendomme A/S.

Ejendomsaktieselskabet Tværhuset ejer en kontor- og butiksejendom på ca. 5.600 m² beliggende på hjørnet af Borgergade og Dronningens Tværgade i København.

Ejendommen har i 2016 haft en gennemsnitlig udlejning på 98 % af den teoretiske lejeværdi.

Årets resultat før skat er et overskud på 8,4 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 5,1 mio. DKK.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2016 en samlet aktivsum på 96,6 mio. DKK og en egenkapital på 25,6 mio. DKK.

Det foreslås at der udloddes et udbytte på 6,3 mio. DKK.

Ledelsespåtegning

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

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:



Bo Jesper Dalhoff

Bestyrelse:



Ditlev Fløistrup
Formand



Bo Jesper Dalhoff



Inge Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Tværhuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Tværhuset 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 sidste 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 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 acontoskatteordningen.

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 opretholdelsesudgifter. 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 %).

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 acontoskatter 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. Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til dagsværdi.

Acontoindbetalinger 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		6.708	6.251
Driftsomkostninger		1.372	998
Bruttoresultat		5.336	5.253
Administrationsomkostninger		315	321
Resultat af primær drift		5.021	4.932
Værdiregulering af ejendom		5.100	6.500
Resultat før finansielle poster		10.121	11.432
Finansielle udgifter	1	1.739	1.785
Resultat før skat		8.382	9.647
Skat af årets resultat		1.842	2.169
Årets resultat		6.540	7.478

Forslag til resultatdisponering

Overført overskud 01-01	18.555	17.077
Årets resultat	6.540	7.478
Foreslået udbytte	-6.300	-6.000
Overført overskud 31-12	18.795	18.555

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			
Investeringsejendom		96.600	91.500
Materielle anlægsaktiver i alt		96.600	91.500
Anlægsaktiver i alt		96.600	91.500
Omsætningsaktiver			
Selskabsskat		-	752
Andre tilgodehavender		4	45
Omsætningsaktiver i alt		4	797
Aktiver i alt		96.604	92.297

Balance 31. december

Passiver

T. DKK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Aktiekapital		525	525
Overført overskud		18.795	18.555
Foreslået udbytte		6.300	6.000
Egenkapital i alt	2	25.620	25.080
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		19.301	18.181
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.950	42.950
Deposita		2.661	2.510
Langfristede gældsforpligtelser i alt		45.611	45.460
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118	160
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.311	2.999
Selskabsskat		20	-
Andre gældsforpligtelser		623	417
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.072	3.576
Gældsforpligtelser i alt		51.683	49.036
Passiver i alt		96.604	92.297

Noter til regnskab

Note

T. DKK

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

1 Finansielle udgifter

Renteudgifter til tilknyttede selskaber	1.746	1.787
Renteindtægter andre	<u>7</u>	<u>2</u>
Renteudgifter i alt	<u>1.739</u>	<u>1.785</u>

2 Egenkapital

Aktiekapital:		
Saldo 01-01/31-12	<u>525</u>	<u>525</u>
Overført overskud:		
Saldo 01-01	18.555	17.077
Årets resultat	6.540	7.478
Foreslået udbytte	<u>-6.300</u>	<u>-6.000</u>
Saldo 31-12	<u>18.795</u>	<u>18.555</u>

Foreslået udbytte:

Saldo 01-01	6.000	3.600
Udbetalt udbytte	-6.000	-3.600
Foreslået udbytte	<u>6.300</u>	<u>6.000</u>
Saldo 31-12	<u>6.300</u>	<u>6.000</u>

Egenkapital 31-12 25.620 25.080

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Aktiekapitalen på 525 t. DKK er fordelt på aktier á kr. 1.000 og multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.