

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

Årsrapport 2015

CVR-nr. 62 53 24 16

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den. 6.4.2016

Som dirigent:

Dirigent


DITLEV FLØISTRUP

Indholdsfortegnelse

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

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 2015 haft en gennemsnitlig udlejning af ejendommen på 94 % af den teoretiske lejeværdi.

Årets resultat før skat er et overskud på 9,6 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 6,5 mio. DKK.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2015 en samlet aktivsum på 92,3 mio. DKK og en egenkapital på 25,1 mio. DKK.

Det foreslås at der udloddes et udbytte på 6,0 mio. DKK.

Ledelsespåtegning

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

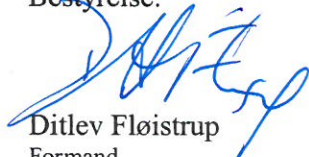
Gentofte, den 4. marts 2016

Direktion:



Bo Jesper Dalhoff

Bestyrelse:



Ditlev Fløistrup
Formand



Bo Jesper Dalhoff



Inge Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Tværhuset

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tværhuset A/S 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

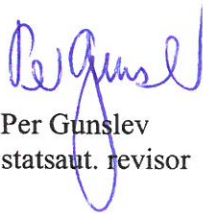
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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 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 acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 %).

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	2015	2014
Nettoomsætning		6.251	6.059
Driftsomkostninger		998	1.767
Bruttoresultat		5.253	4.292
Administrationsomkostninger		321	307
Resultat af primær drift		4.932	3.985
Værdiregulering af ejendom		6.500	4.100
Resultat før finansielle poster		11.432	8.085
Finansielle udgifter	1	1.785	1.802
Resultat før skat		9.647	6.283
Skat af årets resultat		2.169	1.434
Årets resultat		7.478	4.849

Forslag til resultatdisponering

Overført overskud 01-01	17.077	15.828
Årets resultat	7.478	4.849
Foreslået udbytte	-6.000	-3.600
Overført overskud 31-12	18.555	17.077

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

<u>T. DKK</u>	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
<u>Investeringsjendom</u>		<u>91.500</u>	<u>85.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>91.500</u>	<u>85.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>91.500</u>	<u>85.000</u>
Omsætningsaktiver			
Selskabsskat		752	-
<u>Andre tilgodehavender</u>		<u>45</u>	<u>270</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>797</u>	<u>270</u>
Aktiver i alt		<u>92.297</u>	<u>85.270</u>

Balance 31. december

Passiver

T. DKK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Aktiekapital		525	525
Overført overskud		18.555	17.077
Foreslået udbytte		6.000	3.600
Egenkapital i alt	2	25.080	21.202
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		18.181	16.676
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.950	42.950
Deposita		2.510	2.330
Langfristede gældsforpligtelser i alt		45.460	45.280
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		160	-
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.999	1.315
Selskabsskat		-	41
Andre gældsforpligtelser		417	756
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.576	2.112
Gældsforpligtelser i alt		49.036	47.392
Passiver i alt		92.297	85.270

Noter til regnskab

Note

T. DKK

	2015	2014
1 Finansielle udgifter		
Renteudgifter til tilknyttede selskaber	1.787	1.802
Renteindtægter andre	<u>-2</u>	<u>-</u>
Renteudgifter i alt	<u>1.785</u>	<u>1.802</u>
2 Egenkapital		
Aktiekapital:		
Saldo 01-01/31-12	<u>525</u>	<u>525</u>
Overført overskud:		
Saldo 01-01		
Årets resultat	17.077	15.828
Foreslået udbytte	7.478	4.849
Saldo 31-12	<u>-6.000</u>	<u>-3.600</u>
	<u>18.555</u>	<u>17.077</u>
Foreslået udbytte:		
Saldo 01-01		
Udbetalt udbytte	3.600	3.300
Foreslået udbytte	-3.600	-3.300
Saldo 31-12	<u>6.000</u>	<u>3.600</u>
	<u>6.000</u>	<u>3.600</u>
Egenkapital 31-12	<u>25.080</u>	<u>21.202</u>

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.