

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

---

**Årsrapport 2021**

---

**CVR-nr. 62 53 24 16**

Dirigent

*7/4/22*  
  
**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 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 m<sup>2</sup> beliggende på hjørnet af Borgergade og Dronningens Tværgade i København.

Ejendommen har ultimo året en udlejning på 100 %.

Årets resultat før skat er et overskud på 44,1 mio. kr. efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 38,2 mio. kr., der kan henføres til både en forbedret udlejningssituation samt et generelt forbedret ejendomsmarked med lavere afkastkrav til følge.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2021 en samlet aktivsum på 176,6 mio. kr. og en egenkapital på 73,3 mio. kr.

Det foreslås at der udloddes udbytte med 2,5 mio. kr. for 2021.

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

For 2022 forventes et resultat før værdiregulering på niveau med resultatet i 2021.

### **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 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 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.

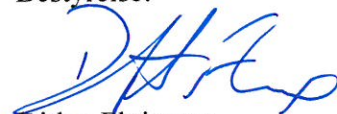
Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 4. marts 2022

Direktion:

Bo Jesper Dalhoff

Bestyrelse:



Ditlev Fløistrup  
Formand



Bo Jesper Dalhoff



Inge Kristensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionæren i Ejendomsaktieselskabet Tværhuset

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Tværhuset 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 revisorerets 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 regnskabsbrugere 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 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.

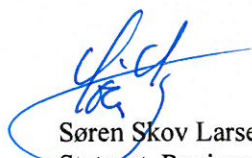
## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---


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.

### 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

#### 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 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.

#### 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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, 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		8.673	7.510
Driftsomkostninger		<u>1.175</u>	<u>2.685</u>
<b>Bruttoresultat</b>		7.498	4.825
Administrationsomkostninger		<u>407</u>	<u>348</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		7.091	4.477
Værdiregulering af ejendom	2	<u>38.200</u>	<u>32.500</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		45.291	36.977
Finansielle poster	1	<u>-1.191</u>	<u>-1.148</u>
<b>Resultat før skat</b>		44.100	35.829
Skat af årets resultat		<u>9.701</u>	<u>7.883</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>34.399</u></u>	<u><u>27.946</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.500	2.000
Overført til overført overskud		<u>31.899</u>	<u>25.946</u>
		<u><u>34.399</u></u>	<u><u>27.946</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	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	2	<u>175.700</u>	<u>137.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>175.700</u>	<u>137.500</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra udlejning		-	155
Selskabsskat		13	113
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		903	466
Andre tilgodehavender		<u>-</u>	<u>38</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>916</u>	<u>772</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>176.616</u>	<u>138.272</u>

## Balance 31. december

### Passiver

1.000 kr.	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		525	525
Overført overskud		70.322	38.423
Foreslået udbytte		2.500	2.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>73.347</u>	<u>40.948</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		36.542	28.121
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>36.542</u>	<u>28.121</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		60.394	62.245
Deposita og forudbetalt husleje		3.734	3.683
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<u>64.128</u>	<u>65.928</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		2.020	2.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44	42
Andre gældsforpligtelser		535	1.233
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.599</u>	<u>3.275</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>66.727</u>	<u>69.203</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>176.616</u>	<u>138.272</u>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelse	5		

## Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	525	12.477	17.500	30.502
Udloddet	-	-	-17.500	-17.500
Overført, jf. resultatdisponering	-	25.946	2.000	27.946
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>525</b>	<b>38.423</b>	<b>2.000</b>	<b>40.948</b>
Udloddet	-	-	-2.000	-2.000
Overført, jf. resultatdisponering	-	31.899	2.500	34.399
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>525</b>	<b>70.322</b>	<b>2.500</b>	<b>73.347</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

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

## Noter til regnskab

Note 1.000 kr.	2021	2020
<b>1 Finansielle poster</b>		
Renteudgifter til tilknyttede selskaber	-196	-202
Renteudgifter i øvrigt	-995	-1.028
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	-	82
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.191</b>	<b>-1.148</b>
<b>2 Investeringsejendom</b>		
Kostpris 01/01 og 31/12	47.000	47.000
Værdiregulering 01/01	90.500	58.000
Årets værdiregulering	38.200	32.500
<b>Værdiregulering 31/12</b>	<b>128.700</b>	<b>90.500</b>
<b>Investeringsejendom i alt</b>	<b>175.700</b>	<b>137.500</b>
Det anvendte afkastkrav ligger i niveauet	3,75%	4,50%
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder efter 5 år	54.630	56.733

## 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.

### 5 Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 62.414 t. kr. pr. 31. december 2021 er der givet pant i investeringsejendom med en bogført værdi på 175.700 t. kr. pr. 31. december 2021.