

04.a HE Årsrapport 2020.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
John René Frederiksen	NEMID	2021-03-05 10:08 GMT+1
Anne Louise Eberhard	NEMID	2021-03-05 10:38 GMT+1
Henrik Dahl	NEMID	2021-03-05 10:52 GMT+1
Søren Skov Larsen	NEMID	2021-03-05 11:08 GMT+1
Sten Scheibye	NEMID	2021-03-05 11:17 GMT+1
Ditlev Harald Fløistrup	NEMID	2021-03-05 13:56 GMT+1
Martin Bøgsted	NEMID	2021-03-05 18:50 GMT+1

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2914C7D59EC4D8292377E86541DC279

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

**Højgaard Ejendomme A/S
Smakkedalen 4, 1.
2820 Gentofte**

Årsrapport 2020

CVR-nr. 24014819

Dirigent *F. April 2021*
[Signature]
DITLEV FLØISTRUP



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2914C7D59EC4D8292377E86541DC279

Indholdsfortegnelse

Ledelsens beretning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	14



Ledelsens beretning

Højgaard Ejendomme A/S ejes af Knud Højgaards Fond, Smakkedalen 4, 1. sal, 2820 Gentofte. Højgaard Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for Knud Højgaards Fond. Med henvisning til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 110 har Højgaard Ejendomme A/S valgt ikke at udarbejde koncernregnskab.

Højgaard Ejendomme A/S og dets datterselskaber ejer tre udlejningsejendomme. Selskabet varetager koordinering af økonomiske, juridiske og administrative forhold vedrørende ejendomsinvesteringerne i egne datterselskaber og søsterselskabet Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus.

Administrationen af selskabet varetages i al væsentlighed af selskabet selv og delvist af Knud Højgaards Fond.

Resultat før skat og resultatandele fra dattervirksomheder blev på 2,2 mio. DKK, hvilket er lidt mindre end sidste år. Resultat før skat udgør 58,4 mio. DKK mod 17,2 mio. DKK sidste år. Forskellen kan henføres til forbedret resultat i dattervirksomhederne primært som følge af værdireguleringer af ejendomsporteføljen, jf. senere omtale.

Der foreslås et udbytte på 2,2 mio. DKK.

Begivenheder efter balancedagen

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

Fremtiden

Med det nuværende udlejnings- og renteniveau forventes i 2021 et resultat før skat og værdiregulering i datterselskaber på niveau med det i år realiserede.

Ledelsen forventer ikke, at årets resultat for 2021 vil blive væsentligt påvirket af udbredelsen af coronavirus.

Strategi

Selskabet varetager drift og videreudvikling af koncernens ejendomme med henblik på at optimere det langsigtede afkast af den investerede kapital.

Det er vores mål at erhverve og drive ejendomme, primært kontorejendomme centralt beliggende i København og Århus.



Datterselskaber

Arosgaarden ApS

Selskabet ejer og driver kontor-, butiks- og boligejendommen "Arosgaarden" på Åboulevarden i Århus.

Lejeindtægten for 2020 blev 15,8 mio. DKK. Selskabet har ultimo året en udlejning på ca. 88 %. Årets resultat før skat blev et overskud på 29,0 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 23,5 mio. DKK., der kan henføres til både en forbedret udlejningssituation samt et

generelt forbedret ejendomsmarked med lavere afkastkrav til følge. Årets resultat efter skat blev et overskud på 22,6 mio. DKK.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte for 2020.

Ejendomsaktieselskabet Tværhuset

Selskabet ejer og driver kontor- og butiksejendommen "Tværhuset" beliggende på hjørnet af Dronningens Tværgade og Borgergade, København.

Lejeindtægten for 2020 blev 7,5 mio. DKK. Selskabet har ultimo året en udlejning på 100 %. Årets resultat før skat blev et overskud på 35,8 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 32,5 mio. DKK., der kan henføres til både en forbedret udlejningssituation samt et generelt forbedret ejendomsmarked med lavere afkastkrav til følge. Årets resultat efter skat blev et overskud på 27,9 mio. DKK.

Det foreslås, at der udloddes udbytte med 2,0 mio. DKK for 2020.

Banestrøget ApS

Selskabet ejer og driver ejendommen Banestrøget 17-23/Høje Taastrup Boulevard 60-72, Høje Taastrup, som består af 4 erhvervsejerlejligheder.

Lejeindtægten for 2020 blev 4,7 mio. DKK. Selskabet har ultimo året en udlejning på ca. 90 %. Årets resultat før skat blev et overskud på 7,3 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 4,0 mio., der kan henføres til både en forbedret udlejningssituation samt et generelt forbedret ejendomsmarked med lavere afkastkrav til følge. Årets resultat efter skat blev et overskud på 5,7 mio. DKK.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte for 2020.



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Højgaard Ejendomme A/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 5. marts 2021

Direktion:

Ditlev Fløistrup

Bestyrelse:

Sten Scheibye
Formand

Henrik Dahl

John R. Frederiksen

Anne Louise Eberhard



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Højgaard Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Højgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 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.

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 5. marts 2021

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 tidligere år.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendommene og ledelse af selskaberne.

Resultat i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern fortjeneste/tab (indre værdis metode).

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, der består af aktuel skat og forskydning 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 indtægter og omkostninger, der er indregnet direkte i 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.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiseret koncernintern fortjeneste/tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalens reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilgodehavender, der omfatter udlån af anlægskarakter samt andre langfristede tilgodehavender, indregnes til amortiseret kostpris.

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 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 og tilknyttede virksomheder samt andre gældsforpligtelser, indregnes til amortiseret kostpris. Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til dagsværdi.



Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2020	2019
Administrationsomkostninger	1	2.726	2.708
Resultat af primær drift		-2.726	-2.708
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	2	56.222	13.481
Finansielle poster	3	4.900	6.472
Resultat før skat		58.396	17.245
Skat af årets resultat		6	-712
Årets resultat		58.390	17.957

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	2.150	3.500
Overført til reserve for opskrivning efter indre værdis metode	56.222	13.481
Overført til overført overskud	18	976
	58.390	17.957

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 2020 2019

Anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

4 128.729 109.907

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

5 295.600 281.600

Finansielle anlægsaktiver i alt

424.329 391.507

Anlægsaktiver i alt

424.329 391.507

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed

4.499 15.568

Selskabsskat

68 -

Andre tilgodehavender

6 30

Tilgodehavender i alt

4.573 15.598

Likvide beholdninger

- 1.265

Omsætningsaktiver i alt

4.573 16.863

Aktiver i alt

428.902 408.370



Balance 31. december

Passiver

1.000 kr.	Note	2020	2019
Egenkapital			
Aktiekapital		11.250	11.250
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		109.761	55.539
Overført overskud		304.810	302.792
Foreslået udbytte		2.150	3.500
Egenkapital i alt		427.971	373.081
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		-	30.000
Anden gæld		-	99
Langfristede gældsforpligtelser i alt		-	30.099
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21	21
Gæld til tilknyttede virksomheder		-	4.731
Selskabsskat		-	22
Andre gældsforpligtelser		910	416
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		931	5.190
Gældsforpligtelser i alt		931	35.289
Passiver i alt		428.902	408.370
Eventualforpligtelser	6		



Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.	Aktie- kapital	Reserve indre værdi- metode	Overført oversku- d	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	11.250	79.458	264.416	3.500	358.624
Udloddet		-37.400	37.400	-3.500	-3.500
Overført, jf. resultatdisponering	-	13.481	976	3.500	17.957
Egenkapital 1. januar 2020	11.250	55.539	302.792	3.500	373.081
Udloddet		-2.000	2.000	-3.500	-3.500
Overført, jf. resultatdisponering	-	56.222	18	2.150	58.390
Egenkapital 31. december 2020	11.250	109.761	304.810	2.150	427.971

Aktiekapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år og består af 2 aktier á henholdsvis 10.000 t. kr. og 1.250 t. kr. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter til regnskab

Note	1.000 kr.	2020	2019
1 Personaleudgifter			
Gennemsnitlig antal ansatte		4	4
2 Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder			
Arosgaarden ApS		22.583	4.928
Banestrøget ApS		5.693	5.958
EAS Tværhuset		27.946	2.595
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder i alt		56.222	13.481
3 Finansielle poster			
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder		-165	-552
Renteudgifter i øvrigt		-2	-
Renteindtægter fra tilknyttede selskaber		5.067	7.024
Finansielle poster i alt		4.900	6.472



Noter til regnskab, fortsat

Note	1.000 kr.	2020	2019
4	Kapitalandel i dattervirksomheder		
	Kostpris 01-01 og 31-12	16.968	16.968
	Reguleringer 01-01	92.939	79.458
	Resultat efter skat	56.222	13.481
	Udbetalt udbytte	-37.400	-
	Reguleringer 31-12	111.761	92.939
	Saldo 31-12	128.729	109.907
	Kapitalandele i dattervirksomheder består af:		
	Arosgaarden ApS, Gentofte	65.267	62.584
	Banestrøget ApS, Gentofte	22.514	30.502
	EAS Tværhuset, Gentofte	40.948	16.821
	I alt dattervirksomheder	128.729	109.907
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
	Heraf forfalder til betaling efter mere end et år	295.600	281.600
6	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er sambeskattet med de danske søstervirksomheder, Højgaard Industri A/S og EAS Knud Højgaards Hus samt dattervirksomhederne. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0,4 mio. DKK. pr. 31. december 2020. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. 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.		

