

Årsrapport 2018

Dirigent:

11/4/2019


DITLEV FLØISTRUP

Koncernoversigt

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.

Højgaard Ejendomme A/S

	Arosgaarden ApS, 100 %
	Åboulevarden 23-31, Fiskergade 39-43
	8000 Århus
	Ejendomsaktieselskabet Tværhuset, 100 %
	Borgergade 20, Dronningens Tværgade 30
	København K
	Banestrøget ApS, 100 %
	Banestrøget 17-23, Høje Tåstrup Boulevard 60-72
	2630 Tåstrup

Indhold

1. Koncernoversigt
2. Ledelsens beretning
3. Ledelsespåtegning
4. Den uafhængige revisors revisionspåtegning
6. Anvendt regnskabspraksis
7. Resultatopgørelse
8. Balance
10. Noter

Moderselskabet Højgaard Ejendomme A/S

Højgaard Ejendomme A/S er et 100 % ejet datterselskab af Knud Højgaards Fond, som har hjemsted på Smakkedalen 4, 1 sal, 2820 Gentofte.

Resultat før skat og resultatandele fra dattervirksomheder blev på 3,6 mio. DKK, hvilket er på niveau med sidste år.

Der foreslås et udbytte på 3,5 mio. DKK.

Fremtiden

Med det nuværende udlejnings- og renteniveau forventes i 2019 resultatet før skat og værdiregulering i datterselskaber at blive noget bedre end det i år realiserede.

Strategi

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

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

Datterselskaber

Arosgaarden ApS

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

Lejeindtægten for 2018 blev 14,5 mio. DKK. Selskabet har ultimo året en udlejning på ca. 86 %. Årets resultat før skat blev et overskud på 15,7 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen på 8,0 mio. DKK. Årets resultat efter skat blev et overskud på 12,3 mio. DKK.

Investeringen i ombygning af ca. 2.200 m² kontorlokaler til boliger er i 2018 afsluttet.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte for 2018.

Ejendomsaktieselskabet Tværhuset

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

Lejeindtægten for 2018 blev 6,8 mio. DKK. Selskabet har ultimo året en udlejning på ca. 96 %. Årets resultat før skat blev et overskud på 6,1 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 2,5 mio. DKK. Årets resultat efter skat blev et overskud på 4,8 mio. DKK.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte for 2018.

Banestrøget ApS

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

Lejeindtægten for 2018 blev 4,6 mio. DKK. Selskabet har ultimo året en udlejning på ca. 100 %. Årets resultat før skat blev et overskud på 3,4 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 0,8 mio. DKK. Årets resultat efter skat blev et overskud på 2,7 mio. DKK.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte for 2018.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Gentofte, den 8. marts 2019

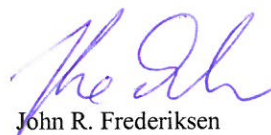
Direktion


Ditte Floistrup

Bestyrelse


Sten Scheibye
Formand


Henrik Dahl


John R. Frederiksen


Peter Straarup

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 tilside sættelse 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

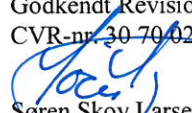
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsens beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

København, den 8. marts 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Skov Larsen

statsaut. revisor

mne26797

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser (klasse B-virksomheder).

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Resultatopgørelse

Administrationsomkostninger

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

Resultat i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renter, udbytter, realiserede samt urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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 som administrationsselskab i en sambeskatning. Der foretages fordeling af årets aktuelle skatter mellem de sambeskattede virksomheder. De sambeskattede virksomheder indgår i aconto skatteordningen.

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 acontoskatter 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 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt andre gældsforpligtelser måles i balancen til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

t. DKK

		2018	2017
	Note		
Administrationsomkostninger	1	1.981	1.806
Resultat af primær drift		-1.981	-1.806
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	2,4	19.674	-2.429
Finansielle poster	3	5.587	5.423
Resultat før skat		23.280	1.188
Skat af årets resultat		794	16
Årets resultat		22.486	1.172
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat 01-01		265.104	260.103
Årets resultat		22.486	1.172
Heraf resultat i dattervirksomheder		-19.674	2.429
Foreslået udbytte fra dattervirksomheder		-	4.900
Foreslået udbytte til aktionær		-3.500	-3.500
Overført resultat 31-12		264.416	265.104

I årsrapporten angiver 0 T. DKK, at der er et beløb som afrundes til 0 T. DKK, men ” – ” angiver at der intet er.

Balance 31. december

t. DKK

Aktiver		2018	2017
	Note		
Anlægsaktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	96.426	81.652
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	206.650	206.350
Finansielle anlægsaktiver i alt		303.076	288.002
Anlægsaktiver i alt		303.076	288.002
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		72.250	73.881
Andre tilgodehavender		-	37
Tilgodehavender i alt		72.250	73.918
Likvide beholdninger		741	998
Omsætningsaktiver i alt		72.991	74.916
Aktiver i alt		376.067	362.918

Balance 31. december

t. DKK

Passiver		2018	2017
	Note		
Egenkapital			
Selskabskapital		11.250	11.250
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode		79.458	59.784
Overført resultat		264.416	265.104
Foreslået udbytte		3.500	3.500
Egenkapital i alt	6	358.624	339.638
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandørgæld		65	23
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.063	22.706
Selskabsskat		780	11
Andre gældsforpligtelser		535	540
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.443	23.280
Gældsforpligtelser i alt		17.443	23.280
Passiver i alt		376.067	362.918
Eventualforpligtelse	7		

Noter

t. DKK

	2018	2017
1. Personaleudgifter		
Gennemsnitligt antal ansatte	4	4
2. Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat i dattervirksomheder efter skat fremkommer således:		
Arosgaarden ApS	12.271	-7.998
EAS Tværhuset	4.757	3.867
Banestrøget ApS	2.646	1.702
Andel af resultat i dattervirksomheder i alt	19.674	-2.429
3. Finansielle poster		
Finansielle poster fremkommer således:		
Finansielle indtægter	5.588	5.627
Finansielle udgifter	-1	-204
Finansielle poster i alt	5.587	5.423
Heri er indeholdt:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.587	4.755
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-	-
4. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 01-01 / 31-12	16.968	16.968
Reguleringer 01-01	64.684	75.613
Resultat efter skat	19.674	-2.429
Udbetalt udbytte	-4.900	-8.500
Reguleringer 31-12	79.458	64.684
Saldo 31-12	96.426	81.652
Kapitalandele i helejede dattervirksomheder består af:		
Arosgaarden ApS, Gentofte	57.656	45.385
EAS Tværhuset, Gentofte	24.544	23.187
Banestrøget ApS, Gentofte	14.226	13.080
I alt dattervirksomheder	96.426	81.652
5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Heraf forfalder til betaling efter mere end et år	206.650	206.350

Noter

t. DKK

	2018	2017
6. Egenkapital		
Selskabskapital		
Saldo 01-01 / 31-12	11.250	11.250
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo 01-01	59.784	67.113
Resultat i dattervirksomheder	19.674	-2.429
Foreslået udbytte	-	-4.900
Saldo 31-12	79.458	59.784
Overført resultat		
Saldo 01-01	265.104	260.103
Årets resultat	22.486	1.172
Heraf resultat i dattervirksomheder	-19.674	2.429
Foreslået udbytte fra dattervirksomheder	-	4.900
Foreslået udbytte til aktionær	-3.500	-3.500
Saldo 31-12	264.416	265.104
Foreslået udbytte		
Saldo 01-01	3.500	6.800
Udbetalt udbytte	-3.500	-6.800
Foreslået udbytte	3.500	3.500
Saldo 31-12	3.500	3.500
Egenkapital 31-12	358.624	339.638

Der har ikke været ændringer af selskabskapitalen i de seneste 5 år. Selskabskapitalen består af to aktiebrev på henholdsvis 10.000 t. DKK og 1.250 t. DKK. Kapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

7. Eventualforpligtelse

Højgaard Ejendomme er sambeskattet med de danske søstervirksomheder, Højgaard Holding A/S, Højgaard Industri A/S, Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus samt dattervirksomhederne Arosgården ApS, Ejendomsaktieselskabet Tværhuset og Banestrøget ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 6,3 mio. DKK. pr. 31. december 2018. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.