Højgaard Ejendomme A/S

Årsrapport 2017

Dirigent:

12/4.18

DITLEV FLØISTRUP

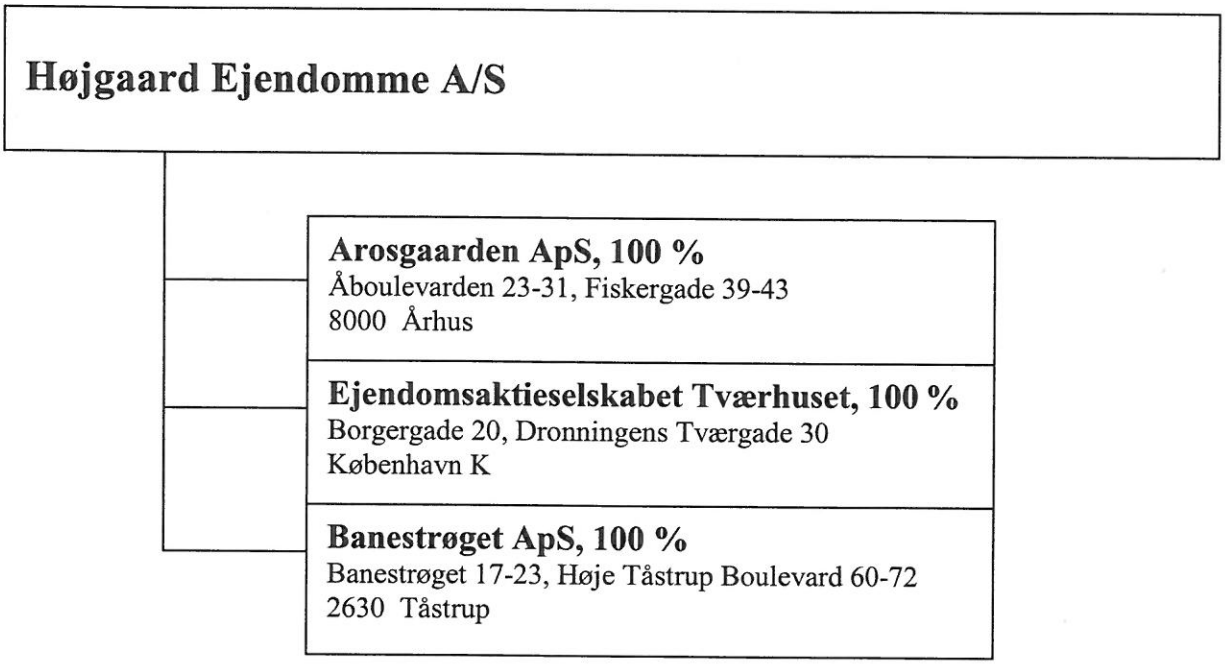
Højgaard Ejendomme A/S
Smakkedalen 4, 1
DK-2820 Gentofte

Telefon: 4520 1500
Telefax: 4520 1501

CVR-nr. 24 01 48 19

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.



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 mod 7,0 mio. DKK året før.

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

Fremtiden
Med det nuværende udlejnings- og renteniveau forventes i 2018 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 2017 blev 10,6 mio. DKK, hvilket svarer til en gennemsnitlig udlejning på 68 % af den teoretiske lejeværdi. Årets resultat før skat blev et underskud på 10,7 mio. DKK. Årets resultat efter skat blev et underskud på 8,0 mio. DKK.

Der er i året investeret i ombygning af ca. 2.200 m2 kontorlokaler til boliger.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte for 2017.

Ejendomsaktieselskabet Tværhuset

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

Lejeindtægten for 2017 blev 6,6 mio. DKK, hvilket svarer til en gennemsnitlig udlejning på 95 % af den teoretiske lejeværdi. Årets resultat før skat blev et overskud på 5,0 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 1,9 mio. DKK. Årets resultat efter skat blev et overskud på 3,9 mio. DKK.

Der foreslås et udbytte på 3,4 mio. DKK.

Banestrøget ApS

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

Lejeindtægten for 2017 blev 4,1 mio. DKK, hvilket svarer til en gennemsnitlig udlejning på 86 % af den teoretiske lejeværdi. Årets resultat før skat blev et overskud på 2,2 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 1,5 mio. DKK. Årets resultat efter skat blev et overskud på 1,7 mio. DKK.

Der foreslås et udbytte på 1,5 mio. DKK.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 8. marts 2018

Direktion

Ditlev Fløistrup

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 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.

København, den 8. marts 2018

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Skov Larsen
statsaut. revisor
MNE-nr.: 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 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.

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 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.

Værdipapirer
Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Ændringer i dagsværdien indregnes løbende i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 ikkeskattemæssigt 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

	Note	2017	2016
Administrationsomkostninger	1	**1.806**	2.430
Resultat af primær drift		**-1.806**	-2.430
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	2	**-2.429**	-16.074
Finansielle poster	3	**5.423**	9.387
Resultat før skat		**1.188**	-9.117
Skat af årets resultat		**16**	116
Årets resultat		**1.172**	-9.233
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat 01-01		**260.103**	251.562
Årets resultat		**1.172**	-9.233
Heraf resultat i dattervirksomheder		**2.429**	16.074
Foreslået udbytte fra dattervirksomheder		**4.900**	8.500
Foreslået udbytte til aktionær		**-3.500**	-6.800
Overført resultat 31-12		**265.104**	260.103

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	Note	2017	2016
Anlægsaktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	**81.652**	92.581
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	5	**206.350**	206.350
Finansielle anlægsaktiver i alt		**288.002**	298.931
Anlægsaktiver i alt		**288.002**	298.931
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		**73.881**	40.767
Andre tilgodehavender		**37**	37
Tilgodehavender i alt		**73.918**	40.804
Værdipapirer		**-**	24.030
Likvide beholdninger		**998**	1.083
Omsætningsaktiver i alt		**74.916**	65.917
Aktiver i alt		**362.918**	364.848

Balance 31. december

t. DKK

Passiver	Note	2017	2016
Egenkapital			
Selskabskapital		**11.250**	11.250
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode		**59.784**	67.113
Overført resultat		**265.104**	260.103
Foreslået udbytte		**3.500**	6.800
Egenkapital i alt	6	**339.638**	345.266
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandørgæld		**23**	30
Gæld til tilknyttede virksomheder		**22.706**	19.083
Selskabsskat		**11**	3
Andre gældsforpligtelser		**540**	466
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**23.280**	19.582
Gældsforpligtelser i alt		**23.280**	19.582
Passiver i alt		**362.918**	364.848

Noter

t. DKK

		2017	2016
1.	**Personaleudgifter**		
	Gennemsnitligt antal ansatte	**4**	4
2.	**Andel af resultat i dattervirksomheder**		
	Andel af resultat i dattervirksomheder efter skat fremkommer således:		
	Arosgaarden ApS	**-7.998**	-26.454
	EAS Tværhuset	**3.867**	6.540
	Banestrøget ApS	**1.702**	3.840
	Andel af resultat i dattervirksomheder i alt	**-2.429**	-16.074
3.	**Finansielle poster**		
	Finansielle poster fremkommer således:		
	Finansielle indtægter	**5.627**	9.695
	Finansielle udgifter	**-204**	-308
	Finansielle poster i alt	**5.423**	9.387
	Heri er indeholdt:		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	**4.755**	8.427
	Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	**-**	90
4.	**Kapitalandele i dattervirksomheder**		
	Kostpris 01-01 / 31-12	**16.968**	16.968
	Reguleringer 01-01	**75.613**	127.687
	Resultat efter skat	**-2.429**	-16.074
	Udbetalt udbytte	**-8.500**	-36.000
	Reguleringer 31-12	**64.684**	75.613
	Saldo 31-12	**81.652**	92.581
	Kapitalandele i helejede dattervirksomheder består af:		
	Arosgaarden ApS, Gentofte	**45.385**	53.383
	EAS Tværhuset, Gentofte	**23.187**	25.620
	Banestrøget ApS, Gentofte	**13.080**	13.578
	I alt dattervirksomheder	**81.652**	92.581
5.	**Tilgodehavender hos dattervirksomheder**		
	Heraf forfalder til betaling efter mere end et år	**206.350**	206.350

Noter

t. DKK

	2017	2016
6. Egenkapital		
Selskabskapital		
Saldo 01-01 / 31-12	**11.250**	11.250
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo 01-01	**67.113**	91.687
Resultat i dattervirksomheder	**-2.429**	-16.074
Foreslået udbytte	**-4.900**	-8.500
Saldo 31-12	**59.784**	67.113
Overført resultat		
Saldo 01-01	**260.103**	251.562
Årets resultat	**1.172**	-9.233
Heraf resultat i dattervirksomheder	**2.429**	16.074
Foreslået udbytte fra dattervirksomheder	**4.900**	8.500
Foreslået udbytte til aktionær	**-3.500**	-6.800
Saldo 31-12	**265.104**	260.103
Foreslået udbytte		
Saldo 01-01	**6.800**	5.900
Udbetalt udbytte	**-6.800**	-5.900
Foreslået udbytte	**3.500**	6.800
Saldo 31-12	**3.500**	6.800
Egenkapital 31-12	**339.638**	345.266

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