

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

Årsrapport 2021

CVR-nr. 24014819

Dirigent

DITLEV FLØISTRUP

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 2,0 mio. DKK, hvilket er lidt mindre end sidste år. Resultat før skat udgør 77,3 mio. DKK mod 58,4 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 2,0 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 2022 et resultat før skat og værdiregulering i datterselskaber på niveau med det i år realiserede.

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

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 2021 blev 16,0 mio. DKK. Selskabet har ultimo året en udlejning på ca. 91 %. Årets resultat før skat blev et overskud på 43,0 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 36,0 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 33,6 mio. DKK.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte for 2021.

Ejendomsaktieselskabet Tværhuset

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

Lejeindtægten for 2021 blev 8,7 mio. DKK. Selskabet har ultimo året en udlejning på 100 %. Årets resultat før skat blev et overskud på 44,1 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 38,2 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 34,4 mio. DKK.

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

Banestrøget ApS

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

Lejeindtægten for 2021 blev 3,2 mio. DKK. Selskabet har ultimo året en udlejning på ca. 47 %. Årets resultat før skat blev et overskud på 9,4 mio. DKK efter en positiv værdiregulering af ejendommen med 8,3 mio DKK, der kan henføres til et generelt forbedret ejendomsmarked med lavere afkastkrav til følge. Årets resultat efter skat blev et overskud på 7,4 mio. DKK.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte for 2021.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Højgaard Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

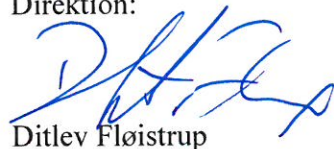
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

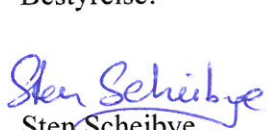
Gentofte, den 4. marts 2022

Direktion:



Ditlev Fløistrup

Bestyrelse:



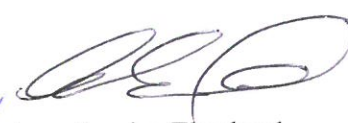
Sten Scheibye
Formand



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 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 revisorers 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 regnskabsbrugerne 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.

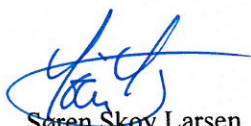
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsens beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 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 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.

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

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2021	2020
Administrationsomkostninger	1	2.869	2.726
Resultat af primær drift		-2.869	-2.726
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	2	75.320	56.222
Finansielle poster	3	4.888	4.900
Resultat før skat		77.339	58.396
Skat af årets resultat		4	6
Årets resultat		77.335	58.390
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.000	2.150
Overført til reserve for opskrivning efter indre værdis metode		75.320	56.222
Overført til overført overskud		15	18
		77.335	58.390

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

Anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder	4	202.049	128.729
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	295.600	295.600

Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>497.649</u>	<u>424.329</u>
--	--	----------------	----------------

Anlægsaktiver i alt		<u>497.649</u>	<u>424.329</u>
----------------------------	--	----------------	----------------

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		5.114	4.499
Selskabsskat		4	68
Andre tilgodehavender		<u>819</u>	<u>6</u>

Tilgodehavender i alt		<u>5.937</u>	<u>4.573</u>
------------------------------	--	--------------	--------------

Omsætningsaktiver i alt		<u>5.937</u>	<u>4.573</u>
--------------------------------	--	--------------	--------------

Aktiver i alt		<u>503.586</u>	<u>428.902</u>
----------------------	--	----------------	----------------

Balance 31. december

Passiver

1.000 kr.	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aktiekapital		11.250	11.250
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		183.081	109.761
Overført overskud		306.825	304.810
Foreslået udbytte		<u>2.000</u>	<u>2.150</u>
Egenkapital i alt		<u>503.156</u>	<u>427.971</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3	21
Andre gældsforpligtelser		<u>427</u>	<u>910</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>430</u>	<u>931</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>430</u>	<u>931</u>
Passiver i alt		<u>503.586</u>	<u>428.902</u>
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.	Aktie- kapital	Reserve indre værdi- metode	Overført over- skud	Fore- slået udbytte	I alt
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 1. januar 2021	11.250	109.761	304.810	2.150	427.971
Udloddet		-2.000	2.000	-2.150	-2.150
Overført, jf. resultatdisponering	-	75.320	15	2.000	77.335
Egenkapital 31. december 2021	11.250	183.081	306.825	2.000	503.156

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.	2021	2020
1 Personaleudgifter			
Gennemsnitlig antal ansatte		4	4
2 Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder			
Arosgaarden ApS		33.553	22.583
Banestrøget ApS		7.368	5.693
EAS Tværhuset		34.399	27.946
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder i alt		75.320	56.222
3 Finansielle poster			
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder		-	-165
Renteudgifter i øvrigt		-	-2
Renteindtægter i øvrigt		3	
Renteindtægter fra tilknyttede selskaber		4.885	5.067
Finansielle poster i alt		4.888	4.900

Noter til regnskab, fortsat

Note	1.000 kr.	2021	2020
4	Kapitalandel i dattervirksomheder		
	Kostpris 01-01 og 31-12	16.968	16.968
	Reguleringer 01-01	111.761	92.939
	Resultat efter skat	75.320	56.222
	Udbetalt udbytte	-2.000	-37.400
	Reguleringer 31-12	185.081	111.761
	Saldo 31-12	202.049	128.729
	Kapitalandele i dattervirksomheder består af:		
	Arosgaarden ApS, Gentofte	98.820	65.267
	Banestrøget ApS, Gentofte	29.882	22.514
	EAS Tværhuset, Gentofte	73.347	40.948
	I alt dattervirksomheder	202.049	128.729
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
	Heraf forfalder til betaling efter mere end et år	295.600	295.600
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 2021. 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.		