

K/S Høje-Taastrup

Balle Vestvej 1, 7182 Bredsten
CVR-nr. 24 24 95 14

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.02.18

Michael Baruah
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 17

Selskabet

K/S Høje-Taastrup
Balle Vestvej 1
7182 Bredsten
Danmark
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 24 24 95 14
Stiftet: 30. december 1991
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Willy Overgaard Christiansen, formand
Jens Amth-Jensen
Michael Prasanjit Baruah

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for K/S Høje-Taastrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 23. januar 2018

Bestyrelsen

Willy Overgaard Christiansen
Formand

Jens Amth-Jensen

Michael Prasanjit Baruah

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejeren i K/S Høje-Taastrup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Høje-Taastrup for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 23. januar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Larsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9951

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje en fragtterminal med tilhørende administrationsbygning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af en afkastprocent og en vurderet leje på ejendommen samt et forventet afkastkrav til ejendommen ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

Ved en stigning i kravet til afkast på 0,5% vil ejendomsværdien falde med DKK 17 mio. og ved et fald i afkastkravet/diskonteringsfaktoren på 0,5% vil ejendommen stige med DKK 20 mio.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 35.748.638 mod DKK 32.037.525 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 334.118.961.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet valgte på lejeres vegne, at anke over SKATs store stigninger i ejendomsskatten for 2013. Anken resulterede i, at ejendomsskatten blev nedsat med godt 330 tkr. Omkostningen til retssagen til nedsættelsen af ejendomsskatten blev efter forhandling med lejer fuldt ud refunderet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
	35.063.550	34.351.153
	35.063.550	34.351.153
1 Personalemkostninger	-150.000	-150.000
	34.913.550	34.201.153
	34.913.550	34.201.153
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.000.000
	34.913.550	31.201.153
Finansielle indtægter	1.089.318	1.145.418
Finansielle omkostninger	-254.230	-309.046
	35.748.638	32.037.525
Skat af årets resultat	0	0
	35.748.638	32.037.525
	35.748.638	32.037.525
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udlodning for regnskabsåret	26.880.000	25.600.000
Overført resultat	8.868.638	6.437.525
	35.748.638	32.037.525
I alt	35.748.638	32.037.525

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	387.000.000	387.000.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	387.000.000	387.000.000
	Anlægsaktiver i alt	387.000.000	387.000.000
	Likvide beholdninger	97.800	282.285
	Omsætningsaktiver i alt	97.800	282.285
	Aktiver i alt	387.097.800	387.282.285

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	18.400.000	18.400.000
	Reserve for opskrivninger	89.975.738	89.975.738
	Overført resultat	225.743.223	216.874.585
	Egenkapital i alt	334.118.961	325.250.323
3	Gæld til realkreditinstitutter	9.384.543	19.163.100
3	Deposita	31.338.953	30.724.463
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.723.496	49.887.563
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.795.008	9.782.532
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.749	86.892
	Anden gæld	2.322.586	2.274.975
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.255.343	12.144.399
	Gældsforpligtelser i alt	52.978.839	62.031.962
	Passiver i alt	387.097.800	387.282.285
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Udlodning i regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	18.400.000	0	300.412.798	0
Betalt udbytte	0	0	0	-25.600.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	89.975.738	-89.975.738	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	6.437.525	25.600.000
Saldo pr. 31.12.16	18.400.000	89.975.738	216.874.585	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	18.400.000	89.975.738	216.874.585	0
Betalt udbytte	0	0	0	-26.880.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	8.868.638	26.880.000
Saldo pr. 31.12.17	18.400.000	89.975.738	225.743.223	0

Reserven for opskrivninger er en del af de frie reserver, men vises særskilt i regnskabet.

	2017 DKK	2016 DKK
1. Personalemkostninger		
Bestyrelseshonorar	150.000	150.000
I alt	150.000	150.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	297.024.262
Kostpris pr. 31.12.17	297.024.262
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	89.975.738
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	89.975.738
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	387.000.000

Selskabet anvender en egenudviklet model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet leje, der bliver tilbagediskonteret i 4 år og en husleje, der bliver tilbagediskonteret i 39 år samt en diskonteringsfaktor på seks komma seks procent. Diskonteringsfaktoren er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Depositum bliver tillagt beregningen.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 36.210. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	9.795.008	0	19.179.551	28.945.632
Deposita	0	31.338.953	31.338.953	30.724.463
I alt	9.795.008	31.338.953	50.518.504	59.670.095

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.778 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 387.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 172.000, der giver pant i grund og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 387.000. Ejerpantebreve på i alt t.DKK 172.000 henligger i selskabets besiddelse.

Der er endvidere givet transport i alle rettigheder, herunder lejeindbetalinger, depositum samt kommanditisternes indbetalingsforpligtelse til sikkerhed for finansieringsinstitut, udlands-lån, prioritetsgæld og bank.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorarer.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af ændringen fra dagsværdi til kostpris vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell indtægt.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Likvide beholdninger

Likvid beholdning omfatter indestående på bankkonto.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendom til dagsværdi. Ved afhændelse af aktivet overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat. Opskrivningsshenlæggelsen er ikke bunden.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.