

K/S Høje-Taastrup

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

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.03.19

Jens Arnth-Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 16

Selskabet

K/S Høje-Taastrup
Balle Vestvej 1
7182 Bredsten
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
Bettina Winther Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 29. januar 2019

Bestyrelsen

Willy Overgaard Christiansen
Formand

Jens Arnth-Jensen

Bettina Winther Christensen

Til ejeren i K/S Høje-Taastrup**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Høje-Taastrup for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 29. januar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Larsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9951

Peder Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 29.672.106 mod DKK 35.748.638 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 338.191.068.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttofortjeneste	35.571.348	35.063.550
1	Personaleomkostninger	-150.000	-150.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	35.421.348	34.913.550
	Resultat før dagsværdireguleringer	35.421.348	34.913.550
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.000.000	0
	Resultat af primær drift	28.421.348	34.913.550
	Finansielle indtægter	1.401.270	1.089.318
	Finansielle omkostninger	-150.512	-254.230
	Årets resultat	29.672.106	35.748.638

Forslag til resultatdisponering

	Udlodning i regnskabsåret	25.600.000	26.880.000
	Overført resultat	4.072.106	8.868.638
	I alt	29.672.106	35.748.638

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	380.000.000	387.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	380.000.000	387.000.000
	Anlægsaktiver i alt	380.000.000	387.000.000
	Likvide beholdninger	1.723.267	97.800
	Omsætningsaktiver i alt	1.723.267	97.800
	Aktiver i alt	381.723.267	387.097.800

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	18.400.000	18.400.000
	Reserve for opskrivninger	82.975.738	89.975.738
	Overført resultat	236.815.330	225.743.224
	Egenkapital i alt	338.191.068	334.118.962
2	Gæld til realkreditinstitutter	3.918.750	9.384.543
2	Deposita	31.457.098	31.338.953
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.375.848	40.723.496
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.646.417	9.795.008
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.029	137.748
	Anden gæld	2.364.905	2.322.586
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.156.351	12.255.342
	Gældsforpligtelser i alt	43.532.199	52.978.838
	Passiver i alt	381.723.267	387.097.800
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Udlodning i regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	18.400.000	89.975.738	216.874.586	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	225.743.224	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	18.400.000	89.975.738	225.743.224	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-7.000.000	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-25.600.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	7.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.072.106	25.600.000
Saldo pr. 31.12.18	18.400.000	82.975.738	236.815.330	0

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

	2018 DKK	2017 DKK
1. Personaleomkostninger		
Bestyrelses honorar	150.000	150.000
I alt	150.000	150.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	5.137.783	0	9.056.533	19.179.551
Deposita	508.634	29.326.708	31.965.732	31.338.953
I alt	5.646.417	29.326.708	41.022.265	50.518.504

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.057 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 380.000.

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 380.000. 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 og prioritetsgæld.

4. 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.

4. 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 til bestyrelsen.

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 renteomkostninger, 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..

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendom

Investeringssejendom omfatter investering i grund og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregningen af dagsværdien anvendes en mægler model med en individuel fastsat diskonteringsfaktor på seks komma to fem procent ved kapitaliseringen af et normaliseret driftsresultat. Depositum bliver tillagt beregningen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvid beholdning omfatter indestående på bankkonto.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringssejendom til dagsværdi. Ved afhændelse af aktivet overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat. Opskrivningshenlæggelsen 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.