

# **K/S Høje-Taastrup**

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

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.05.16

Peter Stilling  
Dirigent

---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.            | 3       |
| Ledespåtegning                      | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                   | 7       |
| Resultatopgørelse                   | 8       |
| Balance                             | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11 - 13 |
| Noter                               | 14 - 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  
Søren Vad Sørensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 13. april 2016

### **Bestyrelsen**

Willy Overgaard Christiansen Jens Arnth-Jensen  
Formand

Søren Vad Sørensen

**Til ejerne i K/S Høje-Taastrup****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Høje-Taastrup for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 13. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Larsen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

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 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 17,8 mio. og ved et fald i afkastkravet på 0,5% vil ejendommen stige med DKK 19,8 mio.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 21.003.388 mod DKK 32.856.067 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 318.812.794.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

En kommanditist har anlagt sag mod selskabets tidligere bestyrelse og et flertal af selskabets nuværende bestyrelse for ikke at efterkomme kommanditistens ønske i forbindelse med forhandling af honorar til selskabets tidligere administrator - dette til trods for, at et flertal på en tidligere generalforsamling godkendte honoreringen og dens fortsættelse. Sagen har været for byretten, hvor selskabet blev tilkendt 500.000 kr. i erstatning, som den tidligere bestyrelse skal udrede. Afgørelsen er anket til landretten, da det er et flertal af ledelsens opfattelse, at sagen blev afgjort på et forkert grundlag. Det forventes ikke, at selskabet vil få tilkendt erstatning, når alle oplysninger bliver fremlagt.

Beløbet er ikke medtages som en indtægt, da sagen er anket.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet yderligere begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

| Note   | 2015<br>DKK       | 2014<br>DKK       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Lejeindtægter</b>   | <b>34.122.022</b> | <b>46.534.957</b> |
| Ejendomsomkostninger   | -402.439          | -578.406          |
| Andre eksterne omkostninger                                  | -146.995          | -94.667           |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>33.572.588</b> | <b>45.861.884</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                 | -12.000.000       | -13.000.000       |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -8.394            | 366.053           |
| <b>Resultat af primær drift</b>                              | <b>21.564.194</b> | <b>33.227.937</b> |
| Andre finansielle indtægter                                  | 1.210             | 542.356           |
| Andre finansielle omkostninger                               | -562.016          | -914.226          |
| <b>Finansielle poster i alt</b>                              | <b>-560.806</b>   | <b>-371.870</b>   |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>21.003.388</b> | <b>32.856.067</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                       |                   |                   |
| Overført resultat  | 21.003.388        | 32.856.067        |
| <b>I alt</b>   | <b>21.003.388</b> | <b>32.856.067</b> |



| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.15           | 31.12.14           |
|----------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                |                                       | DKK                | DKK                |
| Note           |                                       |                    |                    |
|                | Investeringsejendomme                 | 390.000.000        | 402.000.000        |
| 1              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>390.000.000</b> | <b>402.000.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>390.000.000</b> | <b>402.000.000</b> |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>0</b>           | <b>3.390.847</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>0</b>           | <b>3.390.847</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>390.000.000</b> | <b>405.390.847</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.15           | 31.12.14           |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
| Note            |  | DKK                | DKK                |
|                 | Selskabskapital                                    | 18.400.000         | 18.400.000         |
|                 | Overført resultat                                  | 300.412.794        | 303.409.406        |
| <b>2</b>        | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>318.812.794</b> | <b>321.809.406</b> |
|                 | Gæld til realkreditinstitutter                     | 30.091.112         | 37.995.656         |
|                 | Deposita   | 30.122.023         | 33.374.532         |
| <b>3</b>        | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>60.213.135</b>  | <b>71.370.188</b>  |
| <b>3</b>        | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8.677.704          | 9.304.045          |
|                 | Gæld til kreditinstitutter                         | 43.557             | 0                  |
|                 | Anden gæld   | 2.252.810          | 2.907.208          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>10.974.071</b>  | <b>12.211.253</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>71.187.206</b>  | <b>83.581.441</b>  |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>390.000.000</b> | <b>405.390.847</b> |

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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 og andre monetære poster 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. Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

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

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen omfatter investering i grund og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendommen indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Værdiforringelse af aktiver

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Udbytte udloddes i henhold til godkendt budget for året og ikke i henhold til årsregnskabet.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

## 1. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 31.12.14              | 297.024.262                |
| Kostpris pr. 31.12.15              | 297.024.262                |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14 | 104.975.738                |
| Dagsværdireguleringer i året       | -12.000.000                |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15 | 92.975.738                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 390.000.000                |

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

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 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 17,8 mio. og ved et fald i afkastkravet på 0,5% vil ejendommen stige med DKK 19,8 mio.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand til bekræftelse af dagsværdien på investeringsejendommen i 2014.

**2. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.14                              | 18.400.000           | 305.753.339          |
| Årets udlodninger                               | 0                    | -35.200.000          |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 32.856.067           |
| Saldo pr. 31.12.14                              | 18.400.000           | 303.409.406          |

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

|                                 |            |             |
|---------------------------------|------------|-------------|
| Saldo pr. 01.01.15              | 18.400.000 | 303.409.406 |
| Årets udlodninger               | 0          | -24.000.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0          | 21.003.388  |
| Saldo pr. 31.12.15              | 18.400.000 | 300.412.794 |

Selskabskapitalen udgør t.DKK 18.400 og er fuldt indbetalt.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**3. Gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.15 | Gæld i alt<br>31.12.14 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.677.704           | 0                      | 38.768.816             | 47.299.701             |
| Deposita                       | 0                   | 30.122.023             | 30.122.023             | 33.374.532             |
| I alt                          | 8.677.704           | 30.122.023             | 68.890.839             | 80.674.233             |

#### 4. Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.769 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 390.000.

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 390.000.

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

#### 6. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.