

# **K/S Høje-Taastrup**

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

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.05.17

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 - 18

---

---

**Selskabet**

---

K/S Høje-Taastrup  
Balle Vestervej 1  
7182 Bredsten  
Danmark  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 24 24 95 14  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Willy Overgaard Christiansen  
Jens Amth-Jensen  
Michael Prasanjit Baruah

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sydbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 27. april 2017

**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 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 27. april 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Larsen  
Statsaut. revisor

**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 afkastprocent/diskonteringsfaktor 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 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 32.037.525 mod DKK 21.003.388 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 325.250.323.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ledelsen har valgt fremover at vise opskrivningen på investeringsejendommen på en særskilt reserve under egenkapitalen. Reserven er en del af selskabets frie reserver.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der afsagt dom i sagen sag mod selskabets tidligere bestyrelse og et flertal af selskabets nuværende bestyrelse for ikke at efterkomme en kommanditists ønske i forbindelse med forhandling af honorar til selskabets tidligere administrator. De sagsøgte blev frifundet.

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



## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK	
	<b>34.351.153</b>	<b>33.572.588</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>		
1	Personaleomkostninger	-150.000	0
	<b>34.201.153</b>	<b>33.572.588</b>	
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
	<b>34.201.153</b>	<b>33.572.588</b>	
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.000.000	-12.000.000
	<b>31.201.153</b>	<b>21.572.588</b>	
	<b>Resultat af primær drift</b>		
	Finansielle indtægter	1.145.418	1.210
	Finansielle omkostninger	-309.046	-570.410
	<b>32.037.525</b>	<b>21.003.388</b>	
	<b>Årets resultat</b>		

## Forslag til resultatdisponering

Udlodning i regnskabsåret	25.600.000	24.000.000
Overført resultat	6.437.525	-2.996.612
<b>I alt</b>	<b>32.037.525</b>	<b>21.003.388</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	387.000.000	390.000.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>387.000.000</b>	<b>390.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>387.000.000</b>	<b>390.000.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>282.285</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>282.285</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>387.282.285</b>	<b>390.000.000</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	18.400.000	18.400.000
	Reserve for opskrivninger	89.975.738	0
	Overført resultat	216.874.585	300.412.798
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>325.250.323</b>	<b>318.812.798</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	19.163.100	30.091.112
3	Deposita	30.724.463	30.122.023
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.887.563</b>	<b>60.213.135</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.782.532	8.677.704
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	43.557
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.892	136.183
	Anden gæld	2.274.975	2.116.623
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.144.399</b>	<b>10.974.067</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>62.031.962</b>	<b>71.187.202</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>387.282.285</b>	<b>390.000.000</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Udlodning i regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15				
Saldo pr. 01.01.15	18.400.000	0	303.409.410	0
Betalt udbytte	0	0	0	-24.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.996.612	24.000.000
Saldo pr. 31.12.15	18.400.000	0	300.412.798	0
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

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

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	150.000	0
I alt	150.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
Vederlag til ledelsen: Vederlag til bestyrelse	150.000	0

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	297.024.262
Kostpris pr. 31.12.16	297.024.262
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	92.975.738
Dagsværdireguleringer i året	-3.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	89.975.738
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	387.000.000

## 2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet overleje, der bliver tilbagediskonteret i 5 år og en normalhusleje, der bliver tilbagediskonteret i 40 år samt en diskonteringsfaktor på seks trekvart 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 35.500. 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 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	9.782.532	0	28.945.632	38.768.816
Deposita	0	30.724.463	30.724.463	30.122.023
I alt	9.782.532	30.724.463	59.670.095	68.890.839

Af afdraget det første år udgør kr. 8.693.308 egentligt afdrag og kr. 1.089.224 udgør regulering til amortiseret kostpris.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 29.144 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 kommandatisternes indbetalingsforpligtelse til sikkerhed for finansieringsinstitut, udlands-lån, prioritetsgæld og banker.

#### 5. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

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

##### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

##### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Lejeindtægter

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



**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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**

Investeringsøjendomme 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 finansiel 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.

**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**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonto.

**Egenkapital**

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejensommen til dagsværdi. Reserven er en del af selskabets frie reserver.

**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.