

K/S Høje-Taastrup

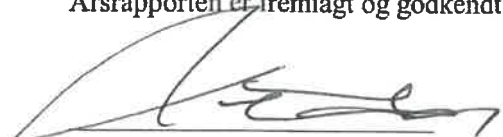
Balle Vestvej 1, 7182 Bredsten

CVR-nr. 24 24 95 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2021.



Gert Eg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Høje-Taastrup.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Der træffes på generalforsamlingen den 30. marts 2021 beslutning om, at årsregnskabet for 2021 og fremover ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 26. januar 2021

Bestyrelse

Jens Arnth-Jensen
Formand

Bettina Winther Christensen

Thøge Hellesøe Dall

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Høje-Taastrup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Høje-Taastrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 regnskabsbrugere 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 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 26. januar 2021

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Allan Hess Andersen

statsautoriseret revisor
mne19789

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Høje-Taastrup
Balle Vestvej 1
7182 Bredsten

CVR-nr.: 24 24 95 14
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jens Arnth-Jensen, Formand
Bettina Winther Christensen
Thøge Hellesøe Dall

Komplementar

Høje-Taastrup ApS

Revision

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roms Hule 8, st.
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets 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

Årets bruttofortjeneste udgør 21.455 t.kr. mod 22.515 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 85.360 t.kr. mod 32.304 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Høje-Taastrup er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at udlejning finder sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregningen af dagsværdien anvendes en mægler model med en individuel fastsat diskonteringsfaktor på 5,25 procent ved kapitaliseringen af et normaliseret driftresultat. Depositum bliver tillagt beregningen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendom”.

Investeringsejendom har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investeringsejendom”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter samt indestående hos SKAT.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af værdireguleringer.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udlodning

Udlodning, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	21.454.627	22.514.570
Værdiregulering af investeringsejendom	64.133.229	10.000.000
1 Personaleomkostninger	<u>-150.000</u>	<u>-150.000</u>
Driftsresultat	85.437.856	32.364.570
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-78.351</u>	<u>-60.846</u>
Årets resultat	<u>85.359.505</u>	<u>32.303.724</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udlodning for regnskabsåret	16.000.000	16.000.000
Overføres til overført resultat	<u>69.359.505</u>	<u>16.303.724</u>
Disponeret i alt	<u>85.359.505</u>	<u>32.303.724</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsjendom	467.000.000	391.737.463
Materielle anlægsaktiver i alt	467.000.000	391.737.463
Anlægsaktiver i alt	467.000.000	391.737.463
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	28.495
Tilgodehavender i alt	0	28.495
Likvide beholdninger	949.258	13.162.703
Omsætningsaktiver i alt	949.258	13.191.198
Aktiver i alt	467.949.258	404.928.661

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	18.400.000	18.400.000
Reserve for opskrivninger	157.108.967	92.975.738
Overført resultat	248.345.329	243.119.054
Egenkapital i alt	423.854.296	354.494.792
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.114.740	11.414.813
Deposita	30.411.426	30.939.055
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.526.166	42.353.868
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.849.309	5.792.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser	518.222	795.005
Anden gæld	1.201.265	1.492.566
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.568.796	8.080.001
Gældsforpligtelser i alt	44.094.962	50.433.869
Passiver i alt	467.949.258	404.928.661

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	18.400.000	92.975.738	243.119.054	354.494.792
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	85.359.504	85.359.504
Årets opskrivning	0	64.133.229	0	64.133.229
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	-64.133.229	-64.133.229
Udlodning i regnskabsåret	0	0	-16.000.000	-16.000.000
	<u>18.400.000</u>	<u>157.108.967</u>	<u>248.345.329</u>	<u>423.854.296</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Bestyrelse	150.000	150.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	78.351	60.846
	<u>78.351</u>	<u>60.846</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2020	298.761.725	297.024.262
Tilgang i årets løb	11.129.308	2.121.794
Afgang i årets løb	0	-384.331
Kostpris 31. december 2020	<u>309.891.033</u>	<u>298.761.725</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	92.975.738	82.975.738
Årets regulering til dagsværdi	64.133.229	10.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>157.108.967</u>	<u>92.975.738</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>467.000.000</u>	<u>391.737.463</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.436.421	1.321.681	10.114.740	4.893.646
Deposita	30.939.054	527.628	30.411.426	28.201.482
	42.375.475	1.849.309	40.526.166	33.095.128

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.436 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 467.000 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 172.000 t.kr., der giver pant i grund og bygninger med med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 467.000. Ejerpantebreve på i alt t.kr. 172.000 henligger i selskabets besiddelse.