

K/S Høje-Taastrup

Balle Vestvej 1, 7182 Bredsten

CVR-nr. 24 24 95 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2020.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 3. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne 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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 3. februar 2020

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 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 resultat udgør kr. 32.303.724 mod kr. 29.672.106 sidste år. Egenkapitalen udgør kr. 354.494.792
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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i den periode de vedrøres. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregningen af dagsværdien anvendes en mægler model med en individuel fastsat diskonteringsfaktor på 6 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 investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu. 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	22.514.570	35.571.348
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.000.000	-7.000.000
1 Personaleomkostninger	-150.000	-150.000
Resultat af primær drift	32.364.570	28.421.348
Andre finansielle indtægter	0	1.401.270
Øvrige finansielle omkostninger	-60.846	-150.512
Årets resultat	32.303.724	29.672.106
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	16.000.000	25.600.000
Overføres til overført resultat	16.303.724	4.072.106
Disponeret i alt	32.303.724	29.672.106

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	391.737.463	380.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>391.737.463</u>	<u>380.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>391.737.463</u>	<u>380.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	28.495	0
Tilgodehavender i alt	<u>28.495</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>13.162.703</u>	<u>1.723.267</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.191.198</u>	<u>1.723.267</u>
Aktiver i alt	<u>404.928.661</u>	<u>381.723.267</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	18.400.000	18.400.000
Reserve for opskrivninger	92.975.738	82.975.738
Overført resultat	243.119.054	236.815.330
Egenkapital i alt	354.494.792	338.191.068
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	11.414.813	3.918.750
Deposita	30.939.055	31.457.098
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.353.868	35.375.848
3 Kortfristet del af langfristet gæld	5.792.430	5.646.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser	795.005	145.029
Anden gæld	1.492.566	2.364.905
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.080.001	8.156.351
Gældsforpligtelser i alt	50.433.869	43.532.199
Passiver i alt	404.928.661	381.723.267

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	18.400.000	89.975.738	225.743.224	334.118.962
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-7.000.000	0	-7.000.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	7.000.000	7.000.000
Årets resultat	0	0	29.672.106	29.672.106
Udlodning i regnskabsåret	0	0	-25.600.000	-25.600.000
Egenkapital 1. januar 2019	18.400.000	82.975.738	236.815.330	338.191.068
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	16.303.724	16.303.724
Årets opskrivning	0	10.000.000	0	10.000.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	0	16.000.000	16.000.000
Udlodning i regnskabsåret	0	0	-16.000.000	-16.000.000
Egenkapital 31. december 2019	18.400.000	92.975.738	243.119.054	354.494.792

Noter

	2019	2018
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	150.000	150.000
	150.000	150.000
Bestyrelse	150.000	150.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	297.024.262	297.024.262
Tilgang i årets løb	2.121.794	0
Afgang i årets løb	-384.331	0
Kostpris 31. december 2019	298.761.725	297.024.262
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	82.975.738	89.975.738
Årets regulering til dagsværdi	10.000.000	-7.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	92.975.738	82.975.738
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	391.737.463	380.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.689.200	5.274.387	11.414.813	6.167.960
Deposita	31.457.098	518.043	30.939.055	28.769.251
	48.146.298	5.792.430	42.353.868	34.937.211

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.689 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 391.737 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 172.000 t.kr., der giver pant i grund og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 391.737. Ejerpantebreve på i alt t.kr. 172.000 henligger i selskabets besiddelse.

Der er endvidere givet transport i alle rettigheder, herunder lejeindbetalinger, depositum samt kommandisternes indbetalingsforpligtelse til sikkerhed for finansieringsinstitut og prioritetsgæld.