

**Arsrapport for året 2018**  
(17. regnskabsår)

**K/S Højengen 2-20**  
**c/o Andersen Erhverv**  
**Skovlytoften 9A, 2840 Holte**

CVR - 26 49 15 92

Arsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

21.4.2019

  
.....  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse:**

<i>Ledelsespåtegning</i> .....	<i>side</i>	2
<i>Ledelsesberetning</i> .....	<i>side</i>	2
<i>Anvendt regnskabspraksis</i> .....	<i>side</i>	3-4
<i>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</i> .....	<i>side</i>	5-7
<i>Resultatopgørelse</i> .....	<i>side</i>	8
<i>Balance, aktiver</i> .....	<i>side</i>	9
<i>Balance, passiver</i> .....	<i>side</i>	10
<i>Skattebilag</i> .....	<i>side</i>	11
<i>Afskrivningsskema</i> .....	<i>side</i>	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Højengen 2-20, Kokkedal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

*Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet*

Der er i 2018 opstået en situation med flere ledige lejemål i ejendommen. Sker der ikke en genudlejning fremover, må ejendommens regnskabsmæssige værdi reguleres. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af den af ledelsen foretagne indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.11. 2019

I bestyrelsen

.....

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Højengen 2-20, 2980 Kokkedal.

### Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før dagsværdiregulering udgør ./ 2.655

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør 21.370.746

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke sket hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt ændrer billedet af selskabets økonomi.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt.**

Årsrapporten for K/S Højengen 2-20, Kokkedal 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er i hovedtræk som følger:

### **Generelt om indretning 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 forpligtelserne kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen.**

resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### **Lejeindtægter.**

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

### **Driftsomkostninger.**

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke betales af lejer.

## **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

### **Andre eksterne omkostninger.**

*Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.*

### **Værdireguleringer.**

*Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi. Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.*

### **Finansiering.**

*Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.*

*Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.*

*Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.*

### **Skat.**

*Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.*

## **BALANCEN.**

### **Anlægsaktiver.**

*Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelse i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen. Værdireguleringer foretages af foretages over resultatopgørelsen.*

### **Tilgodehavender.**

*Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted hvor det vurderes at være påkrævet.*

### **Gældsforpligtelser.**

*De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.*

*Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renter for fastrenteperioden.*

*Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.*

*Værdireguleringer foretages over resultatopgørelse.*

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**Til kommanditisterne i K/S Højengen 2-20, Kokkedal**

### **Konklusion**

*Vi har revideret årsregnskabet for K/S Højengen, Kokkedal 2-20 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2018 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.*

### **Grundlaget 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 (ESBA'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 udarbejdelse 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.*

*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 væsentlig, 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 konklusion 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 forsætte 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 identificere 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 væsentlig 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 krævende oplysninger i henhold til årsregnskabslove.*

*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.*

København, den <sup>18</sup> 3 / 2019

Revisionsfirmaet J. Gilbert Nielsen ApS  
CVR nr. 18 13 73 99

.....  
Niels J. Frost Nielsen, HD  
Registreret revisor  
Mnr 1032



### Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018

2.017			
<u>1.000 kr.</u>			
2.314	<b>Indtægter:</b>		
-	Huslejeindtægter .....		1.042.730
	Diverse .....		-
			<u>1.042.730</u>
2.314	<b>Omsætning i alt .....</b>		<b>1.042.730</b>
	<b>Udgifter:</b>		
418	Driftsudgifter ejendom iflg. spec. side 2 .....	504.551	
41	Reparation og vedligeholdelse iflg. spec. side 2 .....	32.557	
103	Administration iflg. spec. side 2 .....	94.036	
-	Diverse .....	-	631.144
			<u>631.144</u>
562			
1.752	<b>Resultat før renter .....</b>		<b>411.586</b>
	<b>Finansiering:</b>		
	<b>Renteindtægter</b>		
	Bank .....	-	
	Investorer .....	-	
			<u>-</u>
	<b>Renteudgifter</b>		
-	Bank .....	-	
-	Investorer/ partner .....	10.512	
(373)	Lån RL .....	331.767	
(79)	Kassekredit RL .....	63.881	
-	Kreditorer .....	566	
(13)	Mellemregning K/S .....	7.515	
(9)	Diverse (cykelskrædder) .....	-	(414.241)
			<u>(414.241)</u>
(474)			
1.278	<b>Årets resultat (underskud) .....</b>		<b>(2.655)</b>
			<u>(2.655)</u>

**Balance pr. 31. december 2018****Aktiver:***Indestående i pengeinstitutter:*

Diverse .....	-	-
Tilgodehavender .....		36.066
Tilgode administrator .....		-
Ejendommen, Højengen 2-20, Kokkedal :		
Saldo primo .....	32.134.188	
Stiftelsesprovisioner .....	-	
Forbedringsudgifter i 2018 .....	-	32.134.188
Aktiver i alt .....		32.170.254

**Specifikation af driftsudgifter**

<i>Driftsudgifter ejendom:</i>	
Ejendomsskat og forsikring .....	388.744
Tomgangslejemål .....	3.607
EI, tomgangslejemål .....	-
Særlig rådgivningshonorar .....	-
Administrationshonorar .....	112.200
Øvrige driftsudgifter (energimærkning) .....	-
	<u>504.551</u>
<i>Vedligeholdelsesudgifter:</i>	
Blikkenslager .....	14.397
Øvrige håndværkere .....	18.160
Tilskud til lejere vedr. istandsættelse .....	-
	<u>32.557</u>
<i>Administration:</i>	
Annoncer .....	-
Gebyrer .....	1.265
Revision .....	29.000
Advokathonorar .....	(3.200)
Rådgivningshonorar .....	58.750
Bestyrelsesforsikring .....	7.778
Øvrige administrationsomkostninger .....	443
	<u>94.036</u>

**Balance pr. 31. december 2018**

<b>Passiver:</b>			
<b>Gæld til pengeinstitutter:</b>			
Ringkjøbing Landbobank, kassekredit 670-0005713248 .....	1.122.981		
Ringkjøbing Landbobank, fast lån 7670-0006187293 .....	8.250.000		
Diverse .....	-		9.372.981
			<hr/>
<b>Skyldig til lejere vedr. fællesudgifter:</b>			
A conto honorarer .....	32.840		
Afregning fællesydelse .....	11.437		44.277
			<hr/>
<b>Varmeregnskab:</b>			
Varmeudgifter .....	(206.672)		
Varmemester .....	(5.373)		
A conto varme .....	98.425		(113.620)
<b>Vandregnskab:</b>			
Vandudgift .....	(92.451)		
Afregning .....	(66.220)		
A conto vand .....	47.700		(110.971)
			<hr/>
Mellemregnskab el .....			-
Skyldig revisor .....			-
Deposita .....			502.041
Finanskreditor HL .....			-
Øvrige kreditorer .....			32.698
Skyldig moms .....			64.045
Mellemregning komplementar .....			195.385
Diverse kreditorer .....			-
Henlæggelse varmeanlæg .....			812.672
			<hr/>
<b>Gæld i alt</b> .....		34%	10.799.508
<b>Egenkapitalkonto:</b>			
Saldo primo .....	19.848.401		
Kurstab ved salg af obligationer .....	-		
Årets resultat .....	(2.655)		
Indskud kommanditister .....	1.525.000	66%	21.370.746
			<hr/>
<b>Passiver i alt</b> .....		100%	32.170.254
			<hr/>
<b>Specifikation af egenkapital</b>			
Stamkapital 184 anparter a 100.000 .....			18.400.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør primo .....			12.443.942
Ændring i året .....			1.525.000
			<hr/>
			13.968.942
<b>Overført resultat</b>			
Primo .....			8.191.059
Overført resultat .....			-2.655
Hensat til tab investorindskud (egne anparter) .....			-786.600
			<hr/>
			7.401.804
<b>Egenkapital</b> .....			21.370.746

## Antal anparter med forskellig fordeling

1 2 1 1 2 1 2

	138 anparter	15 anp.	18 anp.	19 anp.	22 anp.	23 anp.
Personlig indkomst fra virksomhed:						
Skattepligtigt resultat før afskrivninger og renter .....	411.586	44.738	53.685	56.668	65.615	68.598
Afskrivninger .....	630.517	68.534	82.241	86.810	100.517	105.086
<b>Resultat af virksomhed før renter .....</b>	<b>-218.930</b>	<b>-23.797</b>	<b>-28.556</b>	<b>-30.143</b>	<b>-34.902</b>	<b>-36.488</b>
Resultat af virksomhed før renter (underskud) .....	0	0	0	0	0	0
Renteindtægter i virksomhed .....	0	0	0	0	0	0
Renteudgifter i virksomhed .....	414.241	45.026	54.031	57.033	66.038	69.040
<b>Skattemæssigt resultat</b>	<b>-633.171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-87.176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital.....</b>	<b>21.370.746</b>	<b>2.322.907</b>	<b>2.787.489</b>	<b>2.942.349</b>	<b>3.406.931</b>	<b>3.561.791</b>
Indkomst til virksomhedsbeskatning .....	0	0	0	0	0	0
Overførsler.....	0	0	0	0	0	0
Indskudskonto primo .....	11.050.945	1.029.591	1.235.509	1.150.733	1.510.067	1.578.706
Indskudskonto ultimo .....	12.575.945	1.366.951	1.640.341	1.731.471	2.004.861	2.095.991
Kapitalafkastgrundlag primo .....	19.848.401	2.157.435	2.588.922	2.732.751	3.164.238	3.308.067
Kapitalafkastgrundlag ultimo .....	21.370.746	2.322.907	2.787.489	2.942.349	3.406.931	3.561.791
Købspris for ejendommen inkl. handelsomkostninger .....	31.298.078	0	0	0	0	0
Regulering for ikke afskrivningsberettigede omkostninger .....	-1.561.861	0	0	0	0	0
Tilbagetaget anparter.....	3.520.265	0	0	0	0	0
Heraf grund.....	-1.062.761	0	0	0	0	0
Heraf ej afskrivningsberettiget.....	-1.430.807	0	0	0	0	0
Heraf ej afskrivningsberettiget fragået i 2018 .....	-15.000.000	0	0	0	0	0
<b>Afskrivningsgrundlag bygninger og installationer ... 4% .....</b>	<b>15.762.914</b>	<b>68.534</b>	<b>82.241</b>	<b>86.810</b>	<b>100.517</b>	<b>105.086</b>
Akkumulerede afskrivninger .....	19.317.795	2.168.295	2.601.954	2.746.507	3.180.166	3.324.719
<b>Fradragskonto</b>						
Primo.....	5.462.939	593.798	712.557	752.144	870.903	910.490
Resultat 2018 .....	-633.171	-68.823	-82.588	-87.176	-100.940	-105.529
Indskud/udlodning.....	1.525.000	165.761	198.913	209.964	243.116	254.167
Ultimo.....	6.354.768	782.834	828.883	874.932	1.013.079	1.059.128

Beregningerne er udarbejdet under forudsætning : ejet anparterne siden projektets start, anvender realisationsprincippet og foretager maksimale skattemæssige afskrivninger.

seet kryds (x) i rubrik 147 - virksomhedsskatteordningen anvendes

### Oversigt over kommanditister og ejerandele

Henrik Lyppert .....	18
Erlig Glud Nielsen .....	23
Jørgen Basso Larsen .....	23
Martin Sattrup Christensen .....	22
Tommy Andersen .....	15
Thorsten Ramsing .....	18
Jørgen K. Gylling .....	19
7 kommanditister .....	<u>138</u>
	=====

### Oversigt over indskud

Henrik Lyppert .....	198.913
Erlig Glud Nielsen .....	254.167
Jørgen Basso Larsen .....	254.167
Martin Sattrup Christensen .....	243.116
Tommy Andersen .....	165.761
Thorsten Ramsing .....	198.913
Jørgen K. Gylling .....	209.963
I alt .....	<u>1.525.000</u>
	=====

### Oversigt over lejere, deposita, areal og huslejeindtægter

Lejere	Deposita	Leje pr. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Huslejeindtægter
Grønthandler .....	157.331,48	1.049,22	300	-314.766,58
Slagter .....	135.539,70	1.915,80	100	-191.580,00
Netto .....	0,00	0,00	636	0,00
Aldi .....	0,00	0,00	600	0,00
Damefrisør .....	53.270,24	1.777,47	60	-106.648,20
Bodega .....	119.765,89	1.799,86	140	-251.980,56
Blomsterhandel .....	0	0,00	90	-34.699,98
Pizzeria .....	55.612,00	1.300,50	110	-143.055,00
Retur depositum (-21.429+1.291+51+1.033) .....	-19.054,00	0,00	0	0,00
Andre indtægter .....	-424,31	0,00	0	0,00
I alt .....	<u>502.041,00</u>	<u>7.842,85</u>	<u>2.036,00</u>	<u>-1.042.730,32</u>
	=====	=====	=====	=====

### Nøgletal

Resultat efter driftsomkostninger i procent af ejendommens bogførte værdi .....	1,3
Husleje i kr. pr. m <sup>2</sup> i gennemsnit .....	512
Egenkapitalens forrentning (årets resultat i % af egenkapitalen primo) .....	0
Bogført værdi af ejendommen pr. m <sup>2</sup> .....	15.783