

K/S Højengen 2-20, Kokkedal

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26491592

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. april 2016

Christian I.D. Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

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

København, den 15. april 2016

I bestyrelsen:

Henrik Lyppert (formand)

Tommy Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Højengen 2-20, Kokkedal for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 lovgivning. 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 en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 1. januar 2015 - 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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.

København, den 15. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30700228

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Højengen 2-20, Kokkedal c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26491592
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Højengen, Kokkedal 2002 ApS
Bestyrelse	Henrik Lyppert (formand) Tommy Andersen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuhs vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.329.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 3.000.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.329.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 15.736. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 7.256.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er i marts 2016 indgået en aftale med Ringkøbing Landobank vedrørende selskabets fremtidige finansiering. Den endelige låneaftale forventes underskrevet inden udgangen af april måned.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Højengen 2-20, Kokkedal for 2015 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 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.

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 forpligtelsens værdi 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer 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 renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.836.710	2.910.345
Driftsomkostninger	3	-399.513	-282.021
Nettoleje		2.437.197	2.628.324
Administrationsomkostninger	4	-157.544	-160.867
Resultat før finansielle poster m.v.		2.279.653	2.467.457
Finansielle indtægter	5	0	291
Finansielle omkostninger	6	-950.573	-1.154.483
Resultat før dagsværdiregulering		1.329.080	1.313.265
Værdireguleringer	7	3.000.000	-11.000.000
ÅRETS RESULTAT		4.329.080	-9.686.735
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.329.080	-9.686.735
		4.329.080	-9.686.735

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12 2015</u> dkk	<u>31.12 2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	32.000.000	29.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		32.000.000	29.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		32.000.000	29.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	36.480	73.082
Tilgodehavender i alt		36.480	73.082
Likvide beholdninger		251.553	43.835
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		288.033	116.917
AKTIVER I ALT		32.288.033	29.116.917

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12 2015</u> dkk	<u>31.12 2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 18.400.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	11.143.942	4.851.142
Overført resultat	10	4.592.378	1.049.898
EGENKAPITAL I ALT		<u>15.736.320</u>	<u>5.901.040</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aareal Bank	11	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aareal Bank	11	14.633.283	16.091.714
Prioritetsgæld, Jyske Bank		0	5.420.500
Anden gæld	12	1.918.430	1.703.663
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.551.713</u>	<u>23.215.877</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>16.551.713</u>	<u>23.215.877</u>
PASSIVER I ALT		<u>32.288.033</u>	<u>29.116.917</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	2.836.710	2.910.345
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	2.836.710	2.910.345
	<hr/>	<hr/>
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	169.600	166.643
Bygningsforsikring	12.460	11.386
Arkitekt	0	19.000
Egen andel fællesomkostninger	87.672	27.188
Ejendomsadministrationshonorar	59.538	57.804
Udlejningshonorar	28.194	0
Vedligeholdelse	42.049	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	399.513	282.021
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	110.381	107.689
Advokathonorar	0	3.990
Revision	21.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	11.232	10.944
Diverse omkostninger	9.212	10.495
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	157.544	160.867
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	0	291
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	0	291
	<u> </u>	<u> </u>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aareal Bank	713.452	726.878
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	225.095	414.922
Renter, kreditinstitutter	684	2.133
Renter, komplementarselskab	11.342	10.550
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	950.573	1.154.483
	<u> </u>	<u> </u>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, dagsværdirelateret, jf. note 8	3.000.000	-11.000.000
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	3.000.000	-11.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	35.769.243	35.769.243
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	35.769.243	35.769.243
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-6.769.243	4.230.757
Årets regulering, afkastrelateret	3.000.000	-11.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-3.769.243	-6.769.243
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	32.000.000	29.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastkrav	7,90%	7,90%
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Tilgodehavender		
Forbrugsregnskab lejere, vand og varme	34.056	70.658
Mellemregning med ejendomsadministrator	2.424	2.424
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	36.480	73.082
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
184 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	18.400.000	18.400.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
184 kommanditanparter á kr. 19.532, primo	4.851.142	4.279.714
Ændring i året	6.292.800	571.428
	<hr/>	<hr/>
184 kommanditanparter á kr. 23.259, ultimo	11.143.942	4.851.142
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.256.058	13.548.858
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	907.007	1.693.607
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.349.051	11.855.251
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	39.435	73.635
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	1.049.898	10.808.061
Overført af årets resultat	4.329.080	-9.686.735
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-786.600	-71.428
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	4.592.378	1.049.898
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	15.736.320	5.901.040
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 23 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra én investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Aareal Bank		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	14.633.283	16.091.714
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	0	0
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	14.633.283	16.091.714
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	14.633.283	16.091.714
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Deposita	744.173	712.308
Henlæggelse varmeanlæg	625.082	562.552
Momsafregning	302.695	165.568
Mellemregning med komplementar	162.570	151.228
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	2.600	47.902
Skyldige renter	26.144	0
Skyldig leje	34.166	43.105
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.918.430	1.703.663
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 32.252 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.