

**Arsrapport for året 2017  
(16. 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**

**12/11 2018**

.....  
**Dirigent**

**Indholdsfortegnelse:**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 ledelsesberetning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

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

København, den 12/4 2018

I bestyrelsen



## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før dagsværdiregulering udgør 1.277.532

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør 19.848.401

### Hændelser efter regnskabsåret udløb

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

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgå af resultatopgørelsen

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt.**

Årsrapporten for K/S Højengen 2-20, Kokkedal 2017 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 udløjning 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 rentekomkostninger.*

### **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 Højengen, Kokkedal 2002 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.*

#### **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 væsentlig, 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 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 12/4 2018

Revisionsfirmaet J. Gilbert Nielsen ApS  
CVR nr. 18 13 73 89

-----  
Niels J. Frost Nielsen, HD  
Registreret revisor  
Mne 1032



**Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2017**

2.016				
<u>1.000 kr.</u>	<b>Indtægter:</b>			
2.865	Huslejeindtægter .....		2.314.145	
-	Diverse .....		-	
-----			-----	
2.865	<b>Omsætning i alt</b> .....		2.314.145	
-----				
	<b>Udgifter:</b>			
298	Driftsudgifter ejendom iflg. spec. side 2 .....	418.271		
116	Reparation og vedligeholdelse iflg. spec. side 2 .....	41.488		
284	Administration iflg. spec. side 2 .....	102.748		
-	Diverse .....	-	562.507	
-----		-----	-----	
698				
-----				
2.167	<b>Resultat før renter</b> .....		1.751.638	
-----				
	<b>Finansiering:</b>			
	<b>Renteindtægter</b>			
	Bank .....	-		
	Investorer .....	-		
		-----		
	<b>Renteudgifter</b>			
-	Bank .....			
(7)	Investorer HL .....	-		
(267)	Lån RL .....	372.736		
(58)	Kassekredit RL .....	79.364		
(288)	Fast lån .....	-		
(12)	Mellemregning K/S .....	13.107		
-	Diverse (cykelskrædder) .....	8.899	(474.106)	(474.106)
-----		-----	-----	-----
(632)				
-----				
1.535	<b>Årets resultat (overskud)</b> .....		1.277.532	
=====			=====	

**Balance pr. 31. december 2017****Aktiver:***Indestående i pengeinstitutter:*

Diverse .....	-	-
Tilgodehavender .....		7.775
Tilgode administrator .....		-
Ejendommen, Højengen 2-20, Kokkedal :		-
Saldo primo .....	32.134.188	
Stiftelsesprovisioner .....	-	
Forbedringsudgifter i 2017 .....	-	32.134.188
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>32.141.963</b>

**Specifikation af driftsudgifter***Driftsudgifter ejendom:*

Ejendomsskat og forsikring .....	154.629
Tomgangslejemål .....	82.059
El, tomgangslejemål .....	1.422
Særlig rådgivningshonorar .....	30.000
Administrationshonorar .....	141.167
Øvrige driftsudgifter (energimærkning) .....	8.995
	<u>418.271</u>

*Vedligeholdelsesudgifter:*

Blikkenslager .....	20.062
Øvrige håndværkere .....	112.957
Tilskud til lejere vedr. istandsættelse .....	28.469
Refusion af lejer (Aldi) .....	(120.000)
	<u>41.488</u>

*Administration:*

Annoncer .....	-
Gebyrer .....	2.552
Revision .....	25.000
Advokathonorar .....	65.636
Bestyrelsesforsikring .....	8.895
Øvrige administrationsomkostninger .....	665
	<u>102.748</u>

**Balance pr. 31. december 2017**

<b>Passiver:</b>			
<i>Gæld til pengeinstitutter:</i>			
Ringkjøbing Bank, kassekredit 670-0005713248 .....	1.515.998		
Ringkjøbing Bank, fast lån 7670-0006187293 .....	9.000.000		
Diverse .....	-		10.515.998
			-----
<i>Skyldig til lejere vedr. fællesudgifter:</i>			
A conto honorarer .....	35.072		
Afregning fællesydelse .....	(33.853)		1.219
			-----
<i>Varmeregnskab:</i>			
Varmeudgifter .....	201.675		
Varmemester .....	(9.344)		
A conto varme .....	(143.806)		48.525
<i>Vandregnskab:</i>			
Vandudgift .....	(169.098)		
Afregning .....	(92.452)		
A conto vand .....	235.350		(26.200)
			-----
Mellemregnskab el .....			39.592
Affald forudbetalt .....			(17.130)
Skyldig revisor .....			25.000
Deposita .....			516.361
Finanskreditor HL .....			250.000
Skyldig HC Container .....			7.496
Øvrige kreditorer .....			70
Skyldig moms .....			86.010
Mellemregning komplementar .....			187.870
Diverse kreditorer .....			33.669
Henlæggelse varmeanlæg .....			625.082
			-----
<b>Gæld i alt</b> .....		38%	12.293.562
<b>Egenkapitalkonto:</b>			
Saldo primo .....	17.270.869		
Kurstab ved salg af obligationer .....	-		
Årets resultat .....	1.277.532		
Indskud/udlodning kommanditister .....	1.300.000	62%	19.848.401
			-----
<b>Passiver i alt</b> .....		100%	32.141.963
			=====
<b>Specifikation af egenkapital</b>			
Stamkapital 184 anparter a 100.000 .....			18.400.000
Den kontante andel af stamkapitale udgør primo .....			11.143.942
Ændring i året .....			1.300.000
			-----
			12.443.942
<b>Overført resultat</b>			
Primo .....			6.913.527
Overført resultat .....			1.277.532
Hensat til tab investorindskud (egne anparter) .....			-786.600
			-----
			7.404.459
<b>Egenkapital</b> .....			19.848.401
			-----

## Antal anparter med forskellig fordeling

1 2 1 1 1 3

	161 anparter	15 anp.	18 anp.	19 anp.	22 anp.	23 anp.
Personlig indkomst fra virksomhed:						
Skattepligtigt resultat før afskrivninger og renter .....	1.751.638	163.196	195.835	206.715	239.354	250.234
Afskrivninger .....	1.230.517	114.644	137.573	145.216	168.145	175.788
Resultat af virksomhed før renter .....	521.121	48.552	58.262	61.499	71.209	74.446
Resultat af virksomhed før renter (underskud) .....	-	-	-	-	-	-
Renteindtægter i virksomhed .....	-	-	-	-	-	-
Renteudgifter i virksomhed .....	474.106	44.171	53.006	55.950	64.785	67.729
<b>Skattemæssigt resultat</b>	<b>47.015</b>	<b>4.380</b>	<b>5.256</b>	<b>5.548</b>	<b>6.424</b>	<b>6.716</b>
Regnskabsmæssig egenkapital.....	19.848.401	1.849.230	2.219.076	2.342.358	2.712.204	2.835.486
Indkomst til virksomhedsbeskatning .....	-	-	-	-	-	-
Rentekorrektion .....	-	-	-	-	-	-
Overførsler.....	-	-	-	-	-	-
Indskudskonto primo .....	9.750.945	908.473	1.090.168	1.150.733	1.332.427	1.392.992
Indskudskonto ultimo .....	11.050.945	1.029.591	1.235.509	1.304.149	1.510.067	1.578.706
Kapitalafkastgrundlag primo .....	17.270.869	1.609.087	1.930.905	2.038.177	2.359.995	2.467.267
Kapitalafkastgrundlag ultimo .....	19.848.401	1.849.230	2.219.076	2.342.358	2.712.204	2.835.486
Købspris for ejendommen inkl. handelsomkostninger .....	31.298.078	-	-	-	-	-
Regulering for ikke afskrivningsberettigede omkostninger	-1.561.861	-	-	-	-	-
Tilbagetaget anparter.....	3.520.265	-	-	-	-	-
Heraf grund.....	-1.062.761	-	-	-	-	-
Heraf ej afskrivningsberettiget.....	-1.430.807	-	-	-	-	-
Afskrivningsgrundlag bygninger og installationer ... 4%	30.762.914	114.644	137.573	145.216	168.145	175.788
Akkumulerede afskrivninger	0	1.855.695	2.226.834	2.350.547	2.721.686	2.845.399
<b>Frædragskonto</b>						
Primo.....	5.415.924	504.589	571.516	639.146	740.064	773.703
Resultat 2017.....	47.015	4.380	5.256	5.548	6.424	6.716
Indskud/udlodning.....	-	-	-	-	-	-
Ultimo.....	5.462.939	508.969	610.763	644.695	746.489	780.420

Beregningerne er udarbejdet under forudsætning : ejet anparterne siden projektets start, anvender realisationsprincippet og foretager maksimale skattemæssige afskrivninger.  
 sæt kryds (x) i rubrik 147 - virksomhedsskatteordningen anvendes

### Oversigt over kommanditister og ejerandele

Henrik Lyppert .....	18
Erlig Glud Nielsen .....	23
Jørgen Basso Larsen .....	23
Martin Saltrup Christensen .....	22
Boet efter Lau Jørgen .....	23
Tommy Andersen .....	15
Thorsten Ramsing .....	18
Jørgen K. Gylling .....	19
8 kommanditister .....	161
	=====

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

Lejere	Deposita	Leje pr. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Huslejeindtægter
Grønhandler .....	157.331,48	-1.027,78	300	-308.333,33
Slagter .....	135.539,70	-1.860,00	100	-186.000,00
Netto .....	0,00	-816,20	636	-519.104,74
Aldi .....	0,00	-1.219,64	600	-731.785,56
Damefrisør .....	53.270,24	-1.777,47	60	-106.648,20
Bodega .....	119.765,89	-1.755,96	140	-245.834,70
Kiosk (ej udlejet) .....	0	0,00	90	-58.033,33
Pizzeria .....	50.880,00	-1.324,64	110	-145.709,96
Andre indtægter .....	-426,27			-12.694,93
I alt .....	516.361,04	-9.781,69	2.036,00	-2.314.144,75
	=====	=====	=====	=====

### Nøgletal

Resultat efter driftsomkostninger i procent af ejendommens bogførte værdi .....	5,5
Husleje i kr. pr. m <sup>2</sup> i gennemsnit .....	1.137
Egenkapitalens forrentning (årets resultat i % af egenkapitalen primo) .....	7,4
Bogført værdi af ejendommen pr. m <sup>2</sup> .....	15.783