

**K/S HØJENGEN 2-20, KOKKEDAL**  
**Skovlytoften 9A, st., 2840 Holte**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 26 49 15 92**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2023.

---

**Henrik Lyppert**  
Formand

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for K/S HØJENGEN 2-20, KOKKEDAL.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 14. juni 2023

### Bestyrelse

Henrik Lyppert  
Formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kommanditisterne i K/S HØJENGEN 2-20, KOKKEDAL

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HØJENGEN 2-20, KOKKEDAL for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomheden, 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 virksomheden 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.

Risskov, den 14. juni 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S HØJENGEN 2-20, KOKKEDAL  
Skovlytoften 9A, st.  
2840 Holte

CVR-nr.: 26 49 15 92

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Henrik Lyppert, Formand

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 190.451 kr. mod 224.280 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -791.419 kr. mod -772.790 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### *Kapitalberedskab*

Selskabets drift er afhængig af, at investorerne foretager indskud til afdrag på lån. Der er en rest hæftelse i selskabet på 881 t.kr. Det er ledelsens vurdering at alle investorerne, som hidtil, kan indbetale ved påkrav. Ledelsen forventer at kreditfaciliterne kan tilpasses driften.

### Egne andele

Selskabet ejer egne andele nom. 46 andele á 100.000 kr.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>190.451</b>	<b>224.280</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-734.000</u>	<u>-734.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-543.549</b>	<b>-509.720</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-247.870</u>	<u>-263.070</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-791.419</u></b>	<b><u>-772.790</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-791.419</u>	<u>-772.790</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-791.419</u></b>	<b><u>-772.790</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	15.757.000	16.491.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.757.000</u>	<u>16.491.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.757.000</u></b>	<b><u>16.491.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>25.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>25.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>74.183</u>	<u>128.712</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>74.183</u></b>	<b><u>153.712</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.831.183</u></b>	<b><u>16.644.712</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	17.518.938	17.168.940
Overført resultat	-8.208.959	-7.417.540
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.309.979</u></b>	<b><u>9.751.400</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	3.000.000	3.562.500
Deposita	542.989	530.771
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.542.989</u>	<u>4.093.271</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	750.000	1.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.004	33.589
Gæld til tilknyttede virksomheder	200.135	192.437
Anden gæld	2.018.076	1.074.015
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.978.215</u>	<u>2.800.041</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.521.204</u></b>	<b><u>6.893.312</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.831.183</u></b>	<b><u>16.644.712</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Kapitalberedskab**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	17.168.940	-7.417.540	9.751.400
Kontant kapitaludvidelse	349.998	0	349.998
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-791.419</u>	<u>-791.419</u>
	<b><u>17.518.938</u></b>	<b><u>-8.208.959</u></b>	<b><u>9.309.979</u></b>

Selskabets stamkapital udgør 18.400 t.kr. fordelt på 184 anparter á 100 t.kr.

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>247.870</u>	<u>263.070</u>
	<b><u>247.870</u></b>	<b><u>263.070</u></b>
 <b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>35.769.243</u>	<u>35.769.243</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>35.769.243</u></b>	<b><u>35.769.243</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-19.278.243	-18.544.243
Årets afskrivninger	<u>-734.000</u>	<u>-734.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-20.012.243</u></b>	<b><u>-19.278.243</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>15.757.000</u></b>	<b><u>16.491.000</u></b>

## Noter

---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.750 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.757 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.080 t.kr. samt skadeløsbrev på i alt 6.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene og skadeløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Overfor pengeinstiut er der afgivet transport i lejeindtægter og rest hæftelse.

### 4. Kapitalberedskab

Selskabets drift er afhængig af, at investorerne foretager indskud til afdrag på lån. Der er en rest hæftelse i selskabet på 881 t.kr. Det er ledelsens vurdering at alle investorerne, som hidtil, kan indbetale ved påkrav. Ledelsen forventer at kreditfaciliterne kan tilpasses driften.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S HØJENGEN 2-20, KOKKEDAL 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 og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld til 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.

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