



GODKENDTE REVISORER

# HKP Ejendomme II ApS

CVR nr.: 40370897

Kirstinehøj 29  
2770 Kastrup

## Årsrapport 2018/19 (2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 9. januar 2020

---

Dirigent  
Kenneth Elkjær-Pedersen

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018/19 for HKP Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

Kastrup, den 9. januar 2020

I direktionen:

Kenneth Elkjær-Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i HKP Ejendomme II ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for HKP Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 9. januar 2020

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen

registreret revisor

mne34513

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HKP Ejendomme II ApS Kirstinehøj 29 2770 Kastrup	
	CVR nr.	40370897
	Stiftet:	1. oktober 2017
	Hjemsted:	Kastrup
	Regnskabsår:	1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Kenneth Elkjær-Pedersen	
<b>Pengeinstitut</b>	SparNord	

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendom beliggende Kirstinehøj 29 i Kastrup.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Bygningerne er færdigbygget i året og udlejning er påbegyndt, der har ikke været udlejning hele året.

På baggrund af ovenstående anses årets resultat som forventet.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

# Resultatopgørelsen

## Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

## Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes omkostninger for ejendommen.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og søsterselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet og søsterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.



## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under opførelse optages til kostpris og flyttes til grunde og bygninger når ejendommen er klar til at tages i brug.

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Grunde og bygninger	50 år	50%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	243.388	-71.740
Afskrivninger	3	-93.490	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>149.898</b>	<b>-71.740</b>
Finansielle omkostninger	4	-518.020	-853.543
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-368.122</b>	<b>-925.283</b>
Skat af årets resultat	5	80.987	203.562
<b>Årets resultat</b>		<b>-287.135</b>	<b>-721.721</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-287.135	-721.721
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-287.135</b>	<b>-721.721</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	11.783.566
Grunde og bygninger		<u>14.292.145</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>14.292.145</u></b>	<b><u>11.783.566</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>14.292.145</u></b>	<b><u>11.783.566</u></b>
Andre tilgodehavender		184.007	1.738.995
Tilgodehavende selskabsskat		<u>32.826</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>216.833</u></b>	<b><u>1.738.995</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>750.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>966.833</u></b>	<b><u>2.738.995</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>15.258.978</u></b>	<b><u>14.522.561</u></b>

## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.385.565	1.672.700
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>1.435.565</u></b>	<b><u>1.722.700</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>205.877</u>	<u>254.038</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>205.877</u></b>	<b><u>254.038</u></b>
Gæld til pengeinstitutter		9.060.508	7.763.038
Anden gæld		<u>4.557.028</u>	<u>4.782.785</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.617.536</u></b>	<b><u>12.545.823</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.617.536</u></b>	<b><u>12.545.823</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.258.978</u></b>	<b><u>14.522.561</u></b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte i året.		
<b>3 Afskrivninger</b>		
Grunde og bygninger	93.490	0
	<u>93.490</u>	<u>0</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til pengeinstitutter	288.753	324.585
Øvrige finansielle omkostninger	229.267	528.958
	<u>518.020</u>	<u>853.543</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-32.826	0
Årets regulering af udskudt skat	-48.161	-203.562
	<u>-80.987</u>	<u>-203.562</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	11.783.566	4.848.312
Årets tilgang	0	6.935.254
Bygninger færdiggjorte	-11.783.566	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>11.783.566</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>0</u>	<u>11.783.566</u>

## Noter

	2019	2018
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	0	0
Overført fra under udførelse	11.783.566	0
Årets tilgang	2.602.069	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>14.385.635</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	93.490	0
Afskrivninger ultimo	<u>93.490</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.292.145</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	50.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat primo	1.672.700	2.394.421
Forslag til årets resultatfordeling	-287.135	-721.721
Overført resultat ultimo	<u>1.385.565</u>	<u>1.672.700</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.435.565</u></b>	<b><u>1.722.700</u></b>

Selskabskapitalen består af 50.000 anpart à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	254.038	457.600
Regulering af udskudt skat i året	<u>-48.161</u>	<u>-203.562</u>
	<u><b>205.877</b></u>	<u><b>254.038</b></u>

### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Kenneth Pedersen Holding 2006 ApS og søsterselskabet Elkjærgruppen Kastrup ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Deponeringskonto på tkr. 1.000 ligger til sikkerhed for byggekredit på tkr. 9.117

Der foreligger ejerpantebrev på tkr. 10.000 i ejendommen beliggende Kirstinehøj 29, 2720 Kastrup.

Til sikkerhed for anden gæld 1.600 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 14.292 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kenneth Elkjær-Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-076964824976  
Tidspunkt for underskrift: 09-01-2020 kl.: 13:14:00  
Underskrevet med NemID

## Kenneth Elkjær-Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-076964824976  
Tidspunkt for underskrift: 09-01-2020 kl.: 13:14:00  
Underskrevet med NemID

## Kaspar Kristoffersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 38987277  
Tidspunkt for underskrift: 09-01-2020 kl.: 13:34:20  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 83a5f00bthk4740289

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).