



Din Revisor

This document has been signed by the company. Document ID: 39bc22HwTKQ251670477

Kirstinehøj 29

2770 Kastrup

CVR nr.: 40370897

**HKP Ejendomme II ApS**

Årsrapport

Fremlagt og godkendt af  
generalforsamlingen med dirigent Kenneth  
Elkjær-Pedersen d. 27. marts 2024

1. oktober 2022 - 30. september 2023

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 27. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 27. marts 2024

**Din Revisor Frederiksberg 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 2022 - 30. september 2023
<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

Ejendommen har været udlejet hele året.

Årets resultat er kraftig påvirket af de høje renter, resultatet er således utilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	584.331	567.267
Afskrivninger	3	-101.856	-101.856
<b>Driftsresultat</b>		<b>482.475</b>	<b>465.411</b>
Finansielle indtægter		24.033	9.899
Finansielle omkostninger	4	-740.734	-293.993
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-234.226</b>	<b>181.317</b>
Skat af årets resultat	5	51.530	-39.892
<b>Årets resultat</b>		<b>-182.696</b>	<b>141.425</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-182.696	141.425
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-182.696</b>	<b>141.425</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Grunde og bygninger		13.884.718	13.986.574
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>13.884.718</b>	<b>13.986.574</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.884.718</b>	<b>13.986.574</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		384.332	272.242
Tilgodehavende selskabsskat	7	0	89.074
<b>Tilgodehavender</b>		<b>384.332</b>	<b>361.316</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.707</b>	<b>266.757</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>393.039</b>	<b>628.073</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.277.757</b>	<b>14.614.647</b>



## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.462.462	1.645.158
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>1.512.462</u></b>	<b><u>1.695.158</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>590.263</u>	<u>641.793</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>590.263</u></b>	<b><u>641.793</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	8.135.539	8.523.141
Anden gæld		<u>690.000</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.825.539</u></b>	<b><u>8.523.141</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	429.782	429.782
Anden gæld		<u>2.919.711</u>	<u>3.324.773</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.349.493</u></b>	<b><u>3.754.555</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.175.032</u></b>	<b><u>12.277.696</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.277.757</u></b>	<b><u>14.614.647</u></b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

# Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</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	101.856	101.856
	<u>101.856</u>	<u>101.856</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til pengeinstitutter	372.622	156.856
Øvrige finansielle omkostninger	368.112	137.137
	<u>740.734</u>	<u>293.993</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-51.530	39.892
	<u>-51.530</u>	<u>39.892</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	14.385.635	14.385.635
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>14.385.635</u>	<u>14.385.635</u>
Afskrivninger primo	399.061	297.205
Årets afskrivninger	101.856	101.856
Afskrivninger ultimo	<u>500.917</u>	<u>399.061</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>13.884.718</u>	<u>13.986.574</u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>7 Tilgodehavende selskabsskat</b>		
Selskabsskat primo	89.074	317.367
Overført fra tilgodehavende selskabsskat anlæg	0	0
Modtaget i året	<u>-89.074</u>	<u>-228.293</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>89.074</b></u>
<b>8 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	50.000	50.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat primo	1.645.158	1.503.733
Forslag til årets resultatfordeling	<u>-182.696</u>	<u>141.425</u>
Overført resultat ultimo	<u>1.462.462</u>	<u>1.645.158</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>1.512.462</b></u>	<u><b>1.695.158</b></u>
<p>Selskabskapitalen består af 50.000 anpart à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p>		
<p>Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.</p>		
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	641.793	601.901
Regulering af udskudt skat i året	<u>-51.530</u>	<u>39.892</u>
	<u><b>590.263</b></u>	<u><b>641.793</b></u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser, pengeinstitutter</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	6.328.213	6.715.815
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.807.326</u>	<u>1.807.326</u>
Langfristet del	8.135.539	8.523.141
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>429.782</u>	<u>429.782</u>
	<u><b>8.565.321</b></u>	<u><b>8.952.923</b></u>

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

#### Eventualforpligtelser

Der er 1.678.950 kr. i samlede eventualforpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Kenneth Pedersen Holding 2006 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.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Kenneth Pedersen Holding 2006 ApS for det kommende regnskabsår.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 8.565 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 13.884 tkr.

# 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. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet 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 nominel 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 nominel værdi.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenneth Elkjær-Pedersen

Direktør

ID: f08038de-b4e8-4c7c-b471-92cab1ffa86d

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2024 kl.: 21:19:14

Underskrevet med MitID



## Kenneth Elkjær-Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenneth Elkjær-Pedersen

Dirigent

ID: f08038de-b4e8-4c7c-b471-92cab1ffa86d

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2024 kl.: 21:19:14

Underskrevet med MitID



## Kaspar Kristoffersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 33905260-a4bd-4bfa-9b65-0df4c6e0db1e

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2024 kl.: 21:59:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 39bc22HwTKQ251670417

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).