

HKP Ejendomme II ApS

CVR nr.: 40370897

Kirstinehøj 29
2770 Kastrup

Årsrapport 2020/21 (4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 28. februar 2022

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 2020/21 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 2021 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 28. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021 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 28. februar 2022
ADDCO P/S Godkendte Revisorer
CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

| | | |
|----------------------|--|--------------------------------------|
| Selskabet | HKP Ejendomme II ApS Kirstinehøj 29 2770 Kastrup | |
| | CVR nr. | 40370897 |
| | Stiftet: | 1. oktober 2017 |
| | Hjemsted: | Kastrup |
| | Regnskabsår: | 1. oktober 2020 - 30. september 2021 |
| Direktion | Kenneth Elkjær-Pedersen | |
| Pengeinstitut | 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.

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. 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 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 2020 - 30. september 2021

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 1 | 986.588 | 610.170 |
| Afskrivninger | 3 | -101.856 | -101.859 |
| Driftsresultat | | 884.732 | 508.311 |
| Finansielle indtægter | | 1.224 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -542.404 | -499.038 |
| Ordinært resultat før skat | | 343.552 | 9.273 |
| Skat af årets resultat | 5 | -76.616 | -2.041 |
| Årets resultat | | 266.936 | 7.232 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 110.936 | 7.232 |
| Ekstraordinært udbytte | | 156.000 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Disponeret i alt | | 266.936 | 7.232 |

Balance 30. september

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 14.088.430 | 14.190.286 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 14.088.430 | 14.190.286 |
| Anlægsaktiver | | 14.088.430 | 14.190.286 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 34.050 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 317.367 | 261.119 |
| Tilgodehavender | | 351.417 | 261.119 |
| Likvide beholdninger | | 449.507 | 209.940 |
| Omsætningsaktiver | | 800.924 | 471.059 |
| Aktiver i alt | | 14.889.354 | 14.661.345 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 1.503.733 | 1.392.797 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Egenkapital | 7 | 1.553.733 | 1.442.797 |
| Hensættelse til udskudt skat | 8 | 601.901 | 436.211 |
| Hensatte forpligtelser | | 601.901 | 436.211 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9 | 7.510.980 | 7.837.536 |
| Anden gæld | 10 | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 9.110.980 | 9.437.536 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 9 | 324.211 | 329.209 |
| Anden gæld | | 3.298.529 | 3.015.592 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.622.740 | 3.344.801 |
| Gældsforpligtelser | | 12.733.720 | 12.782.337 |
| Passiver i alt | | 14.889.354 | 14.661.345 |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | 11 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 12 | | |
| Usikkerhed om going concern | 13 | | |

Noter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 1 Bruttofortjeneste | | |
| Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året. | | |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Selskabet har ingen ansatte i året. | | |
| 3 Afskrivninger | | |
| Grunde og bygninger | 101.856 | 101.859 |
| | <u>101.856</u> | <u>101.859</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til pengeinstitutter | 198.547 | 293.523 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 343.857 | 205.515 |
| | <u>542.404</u> | <u>499.038</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -89.074 | -228.293 |
| Årets regulering af udskudt skat | 165.690 | 230.334 |
| | <u>76.616</u> | <u>2.041</u> |
| 6 Materielle anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | | |
| 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 | 195.349 | 93.490 |
| Årets afskrivninger | 101.856 | 101.859 |
| Afskrivninger ultimo | <u>297.205</u> | <u>195.349</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>14.088.430</u> | <u>14.190.286</u> |

Noter

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 7 Egenkapital | | |
| Anpartskapital primo | 50.000 | 50.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 |
| Anpartskapital ultimo | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |
| | | |
| Overført resultat primo | 1.392.797 | 1.385.565 |
| Forslag til årets resultatfordeling | 110.936 | 7.232 |
| Overført resultat ultimo | <u>1.503.733</u> | <u>1.392.797</u> |
| | | |
| Henlagt til udbytte primo | 0 | 0 |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 |
| Udbetalt udbytte | -156.000 | 0 |
| Forslag til årets resultatfordeling | 156.000 | 0 |
| Henlagt til udbytte ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Egenkapital ultimo | <u>1.553.733</u> | <u>1.442.797</u> |
| | | |
| Selskabskapitalen består af 50.000 anpart à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. | | |
| | | |
| Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen. | | |
| | | |
| 8 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Udskudt skat primo | 436.211 | 205.877 |
| Regulering af udskudt skat i året | 165.690 | 230.334 |
| | <u>601.901</u> | <u>436.211</u> |
| | | |
| 9 Langfristede gældsforpligtelser, pengeinstitutter | | |
| Afdrag der forfalder senere end 5 år | 6.095.375 | 6.469.536 |
| Afdrag der forfalder om 1-4 år | 1.415.605 | 1.368.000 |
| Langfristet del | 7.510.980 | 7.837.536 |
| Afdrag der forfalder inden for 1 år | 324.211 | 329.209 |
| | <u>7.835.191</u> | <u>8.166.745</u> |

Noter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 10 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag der forfalder senere end 5 år | 0 | 0 |
| Afdrag der forfalder om 1-4 år | <u>1.600.000</u> | <u>1.600.000</u> |
| Langfristet del | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Afdrag der forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.600.000</u> | <u>1.600.000</u> |

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelser

Der er 2.327.000 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

13 Usikkerhed om going concern

Der er afgivet støtteerklæring fra Kenneth Pedersen Holding 2006 ApS for at sikre selskabets fortsatte drift.

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 Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-076964824976
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 14:26:23
Underskrevet med NemID

Kenneth Elkjær-Pedersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-076964824976
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 14:26:23
Underskrevet med NemID

Kaspar Ian Kristoffersen

Som Revisor NEM ID
På vegne af ADDCO P/S, Godkendte revisorer
RID: 38987277
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 14:27:32
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4a1771HssMk247150082

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.