

## **K/S HØJENGEN 2-20, KOKKEDAL**

Skovlytoften 9A st  
2840 Holte

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**10/06/2021**

---

**Jørgen Basso Larsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S HØJENGEN 2-20, KOKKEDAL  
Skovlytoften 9A st  
2840 Holte  
e-mailadresse: ansa@andersen-erhverv.dk  
CVR-nr: 26491592  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

**Revisor** HR REVISION - BARRETT ApS  
Industrivej 22  
4000 Roskilde  
DK Danmark  
CVR-nr: 28842562  
P-enhed: 1011407109

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HØJENGEN 2-20, KOKKEDAL for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’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 regnskabet

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 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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. 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 selskabet 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. 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.

Roskilde, 10/06/2021

Kenneth Barrett , mne16913  
registreret revisor  
HR REVISION - BARRETT ApS  
CVR: 28842562

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før dagsværdiregulering udgør 106.842.

### Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør 26.685.201.

### 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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Generelt.

Årsrapporten for K/S Højengen 2-20, Kokkedal 2020 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 udlejning 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.

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.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.075.159	1.039.078
Eksterne omkostninger		-658.032	-823.685
<b>Bruttoresultat</b>		<b>417.127</b>	<b>215.393</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>417.127</b>	<b>215.393</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-310.285	-342.833
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>106.842</b>	<b>-127.440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>106.842</b>	<b>-127.440</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		106.842	-127.440
<b>I alt</b>		<b>106.842</b>	<b>-127.440</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		35.769.244	32.134.188
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>35.769.244</b>	<b>32.134.188</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>35.769.244</b>	<b>32.134.188</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.966
Periodeafgrænsningsposter			0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>3.966</b>
Likvide beholdninger		33.196	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>33.196</b>	<b>3.966</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>35.802.440</b>	<b>32.138.154</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		15.668.940	15.168.942
Reserve for opskrivninger		3.635.056	
Overført resultat		7.381.205	7.274.364
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>26.685.201</b>	<b>22.443.306</b>
Gæld til banker		6.562.500	7.500.000
Kontraktlige forpligtelser		1.507.120	875.202
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.069.620</b>	<b>8.375.202</b>
Gæld til banker		0	442.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.241	10.325
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		191.205	203.255
Skyldig moms og afgifter		154.464	106.855
Periodeafgrænsningsposter		80.706	44.194
Deposita		523.003	512.393
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.047.619</b>	<b>1.319.646</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.117.239</b>	<b>9.694.848</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>35.802.440</b>	<b>32.138.154</b>

## Noter

### 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020 0
------------------------------	-----------