

## H.L.K. Bolig ApS

CVR-nr. 18 44 00 32

### Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/5 2018

**Dirigent**

Hans Nielsen

Klient nr. 5 448 6

#### Stoholm Revisionskontor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestergade 6 · 7850 Stoholm  
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

#### Kontorhuset Jøbjerg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østergades Butikstov 1 · 7870 Roslev  
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

#### Skive afdeling

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Katkjærvej 12B · 7800 Skive  
Tlf. 97 58 58 10 · Fax 97 57 46 75



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for H.L.K. Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højslev, den 28. marts 2018

### Direktion

  
Hans Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i H.L.K. Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.L.K. Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med 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 revisors Etiske 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.

Stoholm, den 28. marts 2018

**Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183



Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

mne29469

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

H.L.K. Bolig ApS  
Søbyvej 35, Søby  
7840 Højslev

Telefon: 97 53 56 11

CVR-nr: 18 44 00 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 23. regnskabsår

Hjemstedskommune: Skive

### Direktion

Hans Nielsen  
Højslevgårdsvej 20  
7840 Højslev

### Advokat

ADVOKATHUSET A/S  
Resenvej 83  
7800 Skive

### Revisor

Dahl, Rask & Partnere  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestergade 6  
7850 Stoholm

### Bank

Spar Nord  
Skive afdeling  
Adelgade 8  
7800 Skive

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets udvikling har i det forløbne år udviklet sig tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på DKK 6.171 mod et overskud på DKK 1.541 i 2016.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et positiv driftsresultat i 2018.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for H.L.K. Bolig ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 eksisterer på balancedagen.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen forfalder.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de direkte og indirekte omkostninger vedrørende årets huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Opskrivninger er sket til dagsværdi baseret på en individuel vurdering af hver enkelt ejendom. Opskrivninger i forhold til kostpris bindes på en særskilt post under egenkapitalen.



# Regnskabspraksis

## Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Installationer	10 år

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien, dvs. den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Regnskabspraksis

### Selskabsskat 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.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som lån hos realkreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>221.082</b>	<b>208.663</b>
Ejendomsomkostninger		-168.127	-145.162
Andre eksterne omkostninger		-15.611	-19.936
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>37.344</b>	<b>43.565</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-32.670	-32.044
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.674</b>	<b>11.521</b>
Finansielle indtægter	2	8.373	0
Finansielle omkostninger	3	-15.967	-16.446
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.920</b>	<b>-4.925</b>
Skat af årets resultat	4	9.091	6.466
<b>Årets resultat</b>		<b>6.171</b>	<b>1.541</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført overskud		6.171	1.541
		<b>6.171</b>	<b>1.541</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		1.733.827	1.762.134
Installationer		11.190	10.286
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.745.017</b>	<b>1.772.420</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.745.017</b>	<b>1.772.420</b>
Andre tilgodehavender		62.075	71.875
Selskabsskat		6.154	8.619
<b>Tilgodehavender</b>		<b>68.229</b>	<b>80.494</b>
<b>Værdipapirer</b>	6	<b>200.729</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>66.337</b>	<b>274.822</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>335.295</b>	<b>355.316</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.080.312</b>	<b>2.127.736</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Anpartskapital		636.043	636.043
Overført resultat		294.179	288.008
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>930.222</b>	<b>924.051</b>
Hensættelse til udskudt skat		156.787	171.730
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>156.787</b>	<b>171.730</b>
Realkreditinstitutter		885.902	919.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>885.902</b>	<b>919.100</b>
Realkreditinstitutter	8	33.198	31.399
Anden gæld		74.203	81.456
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>107.401</b>	<b>112.855</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>993.303</b>	<b>1.031.955</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.080.312</b>	<b>2.127.736</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	28.307	28.307
Installationer	4.363	3.737
	<u>32.670</u>	<u>32.044</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>8.373</u>	<u>0</u>
	<u>8.373</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>15.967</u>	<u>16.446</u>
	<u>15.967</u>	<u>16.446</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.852	5.390
Årets udskudte skat	-14.943	-11.856
Årets skat i alt	<u>-9.091</u>	<u>-6.466</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Installationer
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	854.349	37.368
Tilgang i årets løb	0	5.267
Kostpris 31. december	854.349	42.635
Opskrivninger 1. januar	1.275.843	0
Opskrivning 31. december	1.275.843	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	368.058	27.082
Årets afskrivninger	28.307	4.363
Ned- og afskrivninger 31. december	396.365	31.445
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.733.827</b>	<b>11.190</b>
Afskrives over	50 år	10 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2017 udgør TDKK 2.100.

Værdien af grunde og bygninger, såfremt opskrivninger ikke var foretaget, udgør TDKK 492 pr. 31. december 2017.

### 6 Værdipapirer

	2017	2016
	DKK	DKK
Investeringsforeninger	200.729	0
	<b>200.729</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Reserve for opskriv- ning	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	636.043	288.008	0	0	924.051
Årets resultat		6.171	0		6.171
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>636.043</b>	<b>294.179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>930.222</b>

Virksomhedskapitalen udgør DKK 636.043 fordelt i anparter á DKK 1,00 og multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

I 2015 forhøjede selskabet selskabskapitalen med DKK 1.071.086. Selskabskapitalen udgjorde herefter DKK 1.272.086.

I 2015 erhvervede selskabet DKK 636.043 af sine egne anparter til kurs 138,36. Disse anparter er i regnskabsåret 2015 annulleret og der besiddes derfor ikke egen anparter. Den nominelle anpartskapital udgør herefter DKK 636.043.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	750.850	785.908
Mellem 1 og 5 år	135.052	133.192
Langfristet del	885.902	919.100
Inden for 1 år	33.198	31.399
	<b>919.100</b>	<b>950.499</b>



## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.745.017	1.772.420
---	-----------	-----------

### 10 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Hans Nielsen, Højslevgårdsvej 20, 7840 Højslev