

## **HBK Ejendomme, Mejlby ApS**

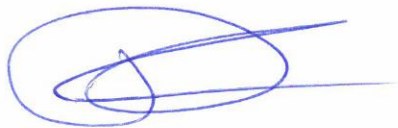
**Mejlbyvej 32, Mejlby  
8981 Spentrup**

**CVR-nr. 28 89 34 50**

### **Årsrapport for 2018**

**(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. maj 2019



---

**Brian Kristiansen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt 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 2018 for HBK Ejendomme, Mejlby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 29. april 2019

**Direktion**



Brian Kristiansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i HBK Ejendomme, Mejlby ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for HBK Ejendomme, Mejlby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Randers, den 29. april 2019

National Revision  
Godkendte/Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Niels Jørgen Skjødt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne1192

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HBK Ejendomme, Mejlby ApS  
Mejlbyvej 32, Mejlby  
8981 Spentrup

CVR-nr.: 28 89 34 50

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 13. juli 2005

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Randers

### Direktion

Brian Kristiansen

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

### Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel  
Østergade 6-8  
9550 Mariager

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets boligejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 188.779, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.204.419.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HBK Ejendomme, Mejlby ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom med 10 lejligheder, beliggende i Randers, som er anskaffet i 2005. Alle lejlighederne udlejes til boligformål.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom med skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations-, og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Der er anvendt en afkastprocentssats på 6,2% ved fastsættelsen af markedsværdien.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder bankindeståender.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>310.150</b>	<b>321.422</b>
Finansielle indtægter	1	799	1.125
Finansielle omkostninger		<u>-69.634</u>	<u>-43.973</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>241.315</b>	<b>278.574</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-52.536</u>	<u>-59.070</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>188.779</u></b>	<b><u>219.504</u></b>
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		<u>188.779</u>	<u>119.504</u>
		<b><u>188.779</u></b>	<b><u>219.504</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.000.000	5.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>20.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.020.000</u>	<u>5.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	31.561
Andre tilgodehavender		16.058	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.475
<b>Tilgodehavender</b>		<u>16.058</u>	<u>35.036</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>309.190</u>	<u>192.138</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>325.248</u>	<u>227.174</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.345.248</u>	<u>5.227.174</u>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.079.419	890.640
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
<b>Egenkapital</b>	3	<b>1.204.419</b>	<b>1.115.640</b>
Hensættelse til udskudt skat		212.025	214.225
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>212.025</b>	<b>214.225</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.477.595	3.584.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.477.595</b>	<b>3.584.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	126.405	0
Gæld til kreditinstitutter		3.650	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.239	64.239
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.910	0
Selskabsskat		54.736	61.270
Anden gæld		181.994	180.950
Periodeafgrænsningsposter		3.275	6.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>451.209</b>	<b>313.309</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.928.804</b>	<b>3.897.309</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.345.248</b>	<b>5.227.174</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	799	1.125		
	<b>799</b>	<b>1.125</b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	54.736	61.270		
Årets udskudte skat	-2.200	-2.200		
	<b>52.536</b>	<b>59.070</b>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	890.640	100.000	1.115.640
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	188.779	0	188.779
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>1.079.419</b>	<b>0</b>	<b>1.204.419</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.584.000	3.604.000	126.405	2.988.094
	<b>3.584.000</b>	<b>3.604.000</b>	<b>126.405</b>	<b>2.988.094</b>



## Noter

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HBK Invest ApS og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabs-skatte samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme, indregnet under materielle anlægsaktiver, udgør pr. 31. december 2018 kr. 3.906.250 før dagsværdireguleringer.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.604.000 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 5.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 400.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme til sikkerhed for bankgæld der pr. 31. december 2018 udgør kr. 3.650.