

HBK Ejendomme, Mejlby ApS

Mejlbyvej 32, Mejlby, 8981 Spentrup

CVR-nr. 28 89 34 50

Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27/3 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger og erklæringer

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Balance 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for HBK Ejendomme, Mejlby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 27 / 3 2017

Direktionen



Henning Kristiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HBK Ejendomme, Mejlbj ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HBK Ejendomme, Mejlbj ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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 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.

Randers, den 27/3 2017

National Revision

Registrerede Revisorer a/s

CVR-nr. 25 63 58 68

Niels Jørgen Skjødt

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HBK Ejendomme, Mejlby ApS Mejlbyvej 32, Mejlby 8981 Spentrup
	Telefon: 28 89 34 50
	CVR-nr.: 28 89 34 50
	Stiftet: 13. juli 2005
	Hjemstedskommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktionen	Henning Kristiansen
Revisor	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers
Pengeinstitut	Østjyds Bank Østergade 6 - 8 9550 Mariager

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets boligejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		262.036	200.893
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		4.265	15.978
Resultat af primær drift		266.301	216.871
Finansielle indtægter	1	0	750
Finansielle omkostninger	2	-46.298	-54.908
Resultat før skat		220.003	162.713
Skat af årets resultat	3	-46.193	-35.789
Årets resultat		173.810	126.924
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		170.000	50.000
Overført resultat		3.810	76.924
		173.810	126.924

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		93.890	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.300</u>	<u>7.736</u>
Tilgodehavender		<u>107.190</u>	<u>7.736</u>
Likvide beholdninger		<u>39.899</u>	<u>23.100</u>
Omsætningsaktiver		<u>147.089</u>	<u>30.836</u>
Aktiver		<u>5.147.089</u>	<u>5.030.836</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	771.136	767.326
Forslag til udbytte for regnskabsåret	170.000	50.000
Egenkapital	1.066.136	942.326
Hensættelse til udskudt skat	216.425	217.686
Hensatte forpligtelser	216.425	217.686
Gæld til realkreditinstitutter	3.584.000	3.588.265
Langfristede gældsforpligtelser	3.584.000	3.588.265
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.630	63.630
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	27.160
Selskabsskat	47.454	34.475
Anden gæld	162.575	153.800
Periodeafgrænsningsposter	6.869	3.494
Kortfristede gældsforpligtelser	280.528	282.559
Gældsforpligtelser	3.864.528	3.870.824
Passiver	5.147.089	5.030.836
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Eventualforpligtelser	9	

Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	750
	<u>0</u>	<u>750</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.474	0
Andre finansielle omkostninger	43.824	54.908
	<u>46.298</u>	<u>54.908</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	47.454	34.475
Regulering af udskudt skat	-1.261	1.314
	<u>46.193</u>	<u>35.789</u>

4 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 3.906.250.

5 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	767.326	50.000	942.326
Betalt udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	3.810	170.000	173.810
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>771.136</u>	<u>170.000</u>	<u>1.066.136</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 3.584.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.584.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 5.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 400.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for HBK Ejendomme, Mejlbj ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret som følge af ændringerne til årsregnskabsloven.

- Gæld til finansiering af investeringssejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør netto DKK 3.327. Beløbet betragtes som uvæsentligt og beløbet er indregnet i resultatopgørelsen i 2016.

Der er ikke foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån.

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.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en 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 ejendommene. 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 vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beboelsesejendom	6,35 %
------------------	--------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle 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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

