

## **HBK Ejendomme, Mejlby ApS**

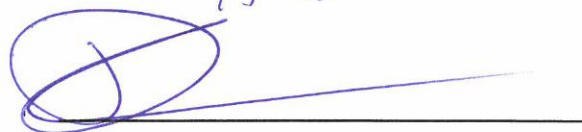
**Mejlbyvej 32, Mejlby  
8981 Spentrup**

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

**Årsrapport for 2017**

**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4/5-18



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	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 25. april 2018

**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 2017 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.

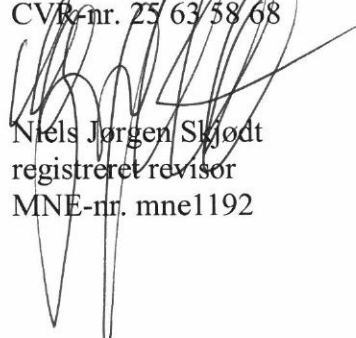
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 25. april 2018

National Revision  
Registrede 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 2017

Stiftet: 13. juli 2005

Hjemsted: Randers

### Direktion

Brian Kristiansen

### Revisor

National Revision  
Registrede 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 2017 udviser et overskud på kr. 219.504, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.115.640.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HBK Ejendomme, Mejlby ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregn-skabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af vise bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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.

## 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. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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.

### **Balancen**

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsjendom med 10 lejligheder, beliggende i Randers, 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 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 markedsniveauet.

Der er anvendt en afkastprocentssats på 6,37% ved fastsættelsen af markedsværdien.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>321.422</b>	<b>262.037</b>
Finansielle indtægter	1	1.125	4.266
Finansielle omkostninger	2	<u>-43.973</u>	<u>-46.300</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>278.574</b>	<b>220.003</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-59.070</u>	<u>-46.193</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>219.504</u></b>	<b><u>173.810</u></b>
Foreslået udbytte		100.000	170.000
Overført resultat		<u>119.504</u>	<u>3.810</u>
		<b><u>219.504</u></b>	<b><u>173.810</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.000.000</b></u>	<u><b>5.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.000.000</b></u>	<u><b>5.000.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.561	93.890
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.475</u>	<u>13.300</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>35.036</b></u>	<u><b>107.190</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>192.138</b></u>	<u><b>39.899</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>227.174</b></u>	<u><b>147.089</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.227.174</b></u></u>	<u><u><b>5.147.089</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		890.640	771.136
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	170.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>1.115.640</u></b>	<b><u>1.066.136</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		214.225	216.425
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>214.225</u></b>	<b><u>216.425</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.584.000	3.584.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>3.584.000</u></b>	<b><u>3.584.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.239	63.630
Selskabsskat		61.270	47.454
Anden gæld		180.950	162.575
Periodeafgrænsningsposter		6.850	6.869
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>313.309</u></b>	<b><u>280.528</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.897.309</u></b>	<b><u>3.864.528</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.227.174</u></b>	<b><u>5.147.089</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.125	0
Andre finansielle indtægter	0	4.266
	<u>1.125</u>	<u>4.266</u>

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	2.475
Andre finansielle omkostninger	43.973	43.825
	<u>43.973</u>	<u>46.300</u>

<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	61.270	47.454
Årets udskudte skat	-2.200	-1.261
	<u>59.070</u>	<u>46.193</u>

## 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	771.136	170.000	1.066.136
Betalt ordinært udbytte	0	0	-170.000	-170.000
Årets resultat	0	119.504	100.000	219.504
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<u>125.000</u>	<u>890.640</u>	<u>100.000</u>	<u>1.115.640</u>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.584.000	3.584.000	0	2.866.925
	<b>3.584.000</b>	<b>3.584.000</b>	<b>0</b>	<b>2.866.925</b>

### 6 Eventualposter m.v.

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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.584, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 5.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld t. kr. 0.