

HBK Ejendomme, Hobrovej ApS

Mejlbyvej 32, Mejlby, 8981 Spentrup

CVR-nr. 28 90 22 12

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, Hobrovej 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, Hobrovej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HBK Ejendomme, Hobrovej 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, Hobrovej ApS Mejlbyvej 32, Mejlby 8981 Spentrup
	CVR-nr.: 28 90 22 12
	Stiftet: 29. 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	Østjydsk Bank Østergade 6 - 8 9550 Mariager

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at udleje selskabets boligejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		324.212	268.776
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		3.706	25.541
Resultat af primær drift		327.918	294.317
Finansielle indtægter	1	865	15.890
Andre finansielle omkostninger		-82.060	-90.562
Resultat før skat		246.723	219.645
Skat af årets resultat	2	-52.076	-49.033
Årets resultat		194.647	170.612
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		200.000	390.000
Overført resultat		-5.353	-219.388
		194.647	170.612

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		<u>5.100.000</u>	<u>5.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.100.000</u>	<u>5.100.000</u>
Anlægsaktiver		<u>5.100.000</u>	<u>5.100.000</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		<u>122.546</u>	<u>339.327</u>
Tilgodehavender		<u>122.546</u>	<u>339.327</u>
Likvide beholdninger		<u>39.644</u>	<u>30.380</u>
Omsætningsaktiver		<u>162.190</u>	<u>369.707</u>
Aktiver		<u>5.262.190</u>	<u>5.469.707</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		468.696	474.049
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	390.000
Egenkapital	4	793.696	989.049
Hensættelse til udskudt skat	5	131.617	133.001
Hensatte forpligtelser		131.617	133.001
Gæld til realkreditinstitutter		4.000.000	4.003.706
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.000.000	4.003.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	31.375
Selskabsskat		53.460	45.614
Anden gæld		261.417	255.392
Periodeafgrænsningsposter		0	11.570
Kortfristede gældsforpligtelser		336.877	343.951
Gældsforpligtelser		4.336.877	4.347.657
Passiver		5.262.190	5.469.707
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK		
1 Finansielle indtægter				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	833	15.252		
Andre finansielle indtægter	32	638		
	<u>865</u>	<u>15.890</u>		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	53.460	45.614		
Regulering af udskudt skat	-1.384	3.419		
	<u>52.076</u>	<u>49.033</u>		
3 Materielle anlægsaktiver				
Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 4.431.743.				
4 Egenkapital				
	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	474.049	390.000	989.049
Betalt udbytte	0	0	-390.000	-390.000
Årets resultat	0	-5.353	200.000	194.647
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>468.696</u>	<u>200.000</u>	<u>793.696</u>
5 Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.				
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Heraf forfalder DKK 4.000.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 5.100.000.				

Noter til årsrapporten

8 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, Hobrovej 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 2.890. 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 administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og kursregulering 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.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsjendom med 10 lejligheder og 8 tilhørende garager beliggende i Danmark, som er anskaffet i 2010. 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 markedsniveaue.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beboelsesejendom	6,7 %
------------------	-------

Regnskabspraksis

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.

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

