

# **HBK Ejendomme, Hobrovej ApS**

**Clausholmvej 46  
8960 Randers SØ**

**CVR-nr. 28 90 22 12**

## **Årsrapport for 2020**

**(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. januar 2021

---

Brian Kristiansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 2020 for HBK Ejendomme, Hobrovej 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Randers, den 26. januar 2021

### Direktion

Brian Kristiansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for HBK Ejendomme, Hobrovej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 26. januar 2021

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

Niels Jørgen Skjødt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne1192

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HBK Ejendomme, Hobrovej ApS  
Clausholmvej 46  
8960 Randers SØ

CVR-nr.: 28 90 22 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 29. juli 2005

Regnskabsår: 15. 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 lighed med tidligere år i at udleje selskabets boligejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.856.809, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.796.364.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har afstået sin investeringsejendom i 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HBK Ejendomme, Hobrovej ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 og vedligeholdelse af ejendommen m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Randers indeholdende 10 beboelseslejligheder og 8 garager. Ejendommen er anskaffet i 2010.

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.

Der er anvendt en afkastprocentssats på 4,61% ved fastsættelsen af markedsværdien.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Garantbeviser i pengeinstitut måles til kostpris.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder indestående i pengeinstitut.

#### 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 gælds metode 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. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>221.081</b>	<b>196.185</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.250.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.471.081</b>	<b>196.185</b>
Finansielle indtægter		1.115	347
Finansielle omkostninger	1	<u>-81.812</u>	<u>-105.081</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.390.384</b>	<b>91.451</b>
Skat af årets resultat		<u>-533.575</u>	<u>-17.908</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.856.809</u></b>	<b><u>73.543</u></b>
Overført resultat		<u>1.856.809</u>	<u>73.543</u>
		<b><u>1.856.809</u></b>	<b><u>73.543</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>7.498.375</u>	<u>5.100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.498.375</u></b>	<b><u>5.100.000</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.698.375</u></b>	<b><u>5.300.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>133.516</u></b>	<b><u>86.915</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>133.516</u></b>	<b><u>86.915</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.831.891</u></u></b>	<b><u><u>5.386.915</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.671.364	814.555
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.796.364</u></b>	<b><u>939.555</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		0	125.017
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>125.017</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		3.762.567	3.859.839
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>3.762.567</u></b>	<b><u>3.859.839</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	137.575	140.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser		160.284	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.622	35.310
Selskabsskat		658.592	20.108
Anden gæld		294.887	240.976
Periodeafgrænsningsposter		0	3.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.272.960</u></b>	<b><u>462.504</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.035.527</u></b>	<b><u>4.322.343</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.831.891</u></b>	<b><u>5.386.915</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.204	493
Andre finansielle omkostninger	<u>80.608</u>	<u>104.588</u>
	<b><u>81.812</u></b>	<b><u>105.081</u></b>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	<u>4.000.000</u>	<u>3.900.142</u>	<u>137.575</u>	<u>3.218.257</u>
	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>3.900.142</u></b>	<b><u>137.575</u></b>	<b><u>3.218.257</u></b>

## 3 Eventualforpligtelser

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 2020 kr. 4.580.118 før dagsværdireguleringer.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.900.142, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 7.498.375.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Brian Kristiansen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-761043358526 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2021 kl.: 19:59:42  
Underskrevet med NemID

## Niels Jørgen Skjødt Møller

---

Som Revisor  
RID: 65892496 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2021 kl.: 07:12:32  
Underskrevet med NemID

## Brian Kristiansen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-761043358526 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2021 kl.: 20:12:14  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 535e7c9axNU241539523

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).