

HBK Ejendomme, Hobrovej ApS

**Clausholmvej 46
8960 Randers SØ**

CVR-nr. 28 90 22 12

Årsrapport for 2019

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. maj 2020

Brian Kristiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 6. maj 2020

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 2019 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 6. maj 2020

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 2019

Stiftet: 29. juli 2005

Regnskabsår: 14. 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 2019 udviser et overskud på kr. 73.543, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 939.555.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det er ledelsens vurdering, at selskabets resultat og finansielle stilling for det kommende regnskabsår ikke påvirkes af covid-19 udbruddet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HBK Ejendomme, Hobrovej ApS for 2019 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 2019 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

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

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

Investeringsejendomme 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 4,21% ved fastsættelsen af markedsværdien.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Garantbeviser i pengeinstitut måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder indeståender i pengeinstitutter.

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.

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

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		196.185	335.796
Finansielle indtægter	1	347	1.096
Finansielle omkostninger		<u>-105.081</u>	<u>-104.624</u>
Resultat før skat		91.451	232.268
Skat af årets resultat	2	<u>-17.908</u>	<u>-48.884</u>
Årets resultat		<u>73.543</u>	<u>183.384</u>
Overført resultat		<u>73.543</u>	<u>183.384</u>
		<u>73.543</u>	<u>183.384</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>5.100.000</u>	<u>5.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.100.000</u>	<u>5.100.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>200.000</u>	<u>20.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>200.000</u>	<u>20.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.300.000</u>	<u>5.120.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8.761</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8.761</u>
Likvide beholdninger		<u>86.915</u>	<u>240.702</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>86.915</u>	<u>249.463</u>
Aktiver i alt		<u>5.386.915</u>	<u>5.369.463</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		814.555	741.012
Egenkapital	3	<u>939.555</u>	<u>866.012</u>
Hensættelse til udskudt skat		125.017	127.219
Hensatte forpligtelser i alt		<u>125.017</u>	<u>127.219</u>
Gæld til kreditinstitutter		3.859.839	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.859.839</u>	<u>4.000.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	140.161	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	26.155
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.310	6.733
Selskabsskat		20.108	51.084
Anden gæld		240.976	288.435
Periodeafgrænsningsposter		3.949	3.825
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>462.504</u>	<u>376.232</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.322.343</u>	<u>4.376.232</u>
Passiver i alt		<u>5.386.915</u>	<u>5.369.463</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.096
Andre finansielle indtægter	347	0
	<u>347</u>	<u>1.096</u>

2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	20.108	51.084
Årets udskudte skat	-2.200	-2.200
	<u>17.908</u>	<u>48.884</u>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	741.012	866.012
Årets resultat	0	73.543	73.543
Egenkapital 31. december 2019	<u>125.000</u>	<u>814.555</u>	<u>939.555</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.000.000	4.000.000	140.161	3.102.233
	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>140.161</u>	<u>3.102.233</u>

Noter

5 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 2019 kr. 4.431.743 før dagsværdireguleringer.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.000.000, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 5.100.000.

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 NEM ID
PID: 9208-2002-2-761043358526
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2020 kl.: 22:06:42
Underskrevet med NemID

Niels Jørgen Skjødt

Som Revisor NEM ID
RID: 65892496
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2020 kl.: 11:26:37
Underskrevet med NemID

Brian Kristiansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-761043358526
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2020 kl.: 12:04:33
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: cb0d9347pUwr57838850

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.