

*HK Boliginvest ApS
Robinievej 70
2620 Albertslund*

CVR-nr: 30 56 72 77

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. november 2017



Henrik Knaack

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for HK Boliginvest 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 21. november 2017

Direktion

Henrik Knaack

Til kapitalejerne i HK Boliginvest ApS**Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HK Boliginvest ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for HK Boliginvest ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Grundlag for konklusion med forbehold**Uenighed med ledelsen - måling af skatteaktiv**

Selskabets skatteaktiv er indregnet i balancen med TDKK 174. Efter vores opfattelse er skatteaktivet værdiansat for højt og bør nedskrives med TDKK 55 til TDKK 119, idet vi ikke har fået forevist dokumentation for at skatteaktivet kan bruges inden for de kommende 3-5 år. En nedskrivning vil reducere årets resultat med TDKK 55, egenkapitalen med TDKK 55, og skat med TDKK 0.

Konklusion**Konklusion med forbehold**

Baseret på det udførte arbejde er det, bortset fra de mulige virkninger af det forhold, der er beskrevet i afsnittet Grundlag for forbehold, vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at virksomhedens forpligtelser pr. 30. september 2017 overstiger virksomhedens aktiver med 845. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om virksomhedens mulighed for at fortsætte driften.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 21. november 2017

TimeVision Brøndby
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 19000435



Troels Vibe Carlsen
Registreret revisor
MNE nr.: mne27841

Selskabet HK Boliginvest ApS
Robinievej 70
2620 Albertslund

Telefon: 40 32 32 26

CVR-nr.: 30 56 72 77
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion Henrik Knaack

Revisor TimeVision Brøndby
Godkendt Revisionsaktieselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel med fast ejendom og pantebreve, samt drive handel med øvrige aktiver.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet arbejder fortsat med aktiviteter indenfor ejendomsmarkedet, både med opkøb og på tvangsauktion og køb af ejendomme i fri handel. Det forventes, at selskabet også i de kommende år vil give overskud og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning af fortsat drift.

GENERELT

Årsregnskabet for HK Boliginvest ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter omkostninger til ejendomsskatter, fællesudgifter mm.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet af 30.9.1998, Taastrup ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN**Varebeholdninger**

Ejendomme måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivt henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
BRUTTOFORTJENESTE	123.343	103
2 Personaleomkostninger	0	1
Nedskrivninger omsætningsaktiver	0	-65
DRIFTSRESULTAT	123.343	39
Andre finansielle omkostninger	-44.633	-50
RESULTAT FØR SKAT	78.710	-11
Skat af årets resultat	-17.315	-12
ÅRETS RESULTAT	61.395	-23
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	61.395	-23
DISPONERET I ALT	61.395	-23

AKTIVER

	2017 DKK	2016 TDKK
Aktiver bestemt for salg	0	2.800
Andre tilgodehavender	2.094	0
Udskudt skatteaktiv	174.369	192
Tilgodehavender	176.463	192
Likvide beholdninger	724.976	56
OMSÆTNINGSAKTIVER	901.439	3.048
AKTIVER	901.439	3.048

PASSIVER

	2017 DKK	2016 TDKK
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-970.167	-1.031
3 EGENKAPITAL	-845.167	-906
Prioritetsgæld	0	1.662
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.731.445	1.731
Langfristede gældsforpligtelser	1.731.445	3.393
Kreditinstitutter	0	545
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.161	15
Anden gæld	0	1
Kortfristede gældsforpligtelser	15.161	561
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.746.606	3.954
PASSIVER	901.439	3.048
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017 DKK	2016 TDKK	
1 Usikkerhed om fortsat drift			
Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabets forpligtelser pr. 30. september 2017 oversteg de samlede aktiver med TDKK 845. Hovedanpartshaver indestår for kapitalberedskabet i selskabet frem til den 30. september 2018 og regnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.			
2 Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	0	-1	
Personaleomkostninger i alt	0	-1	
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-1.031.562	61.395	-970.167
	-906.562	61.395	-845.167
Anpartskapitalen er fordelt således:			
125 anparter á nom 1.000			125.000
			125.000
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Holdingselskabet af 30.9.1998, Taastrup ApS for hele engagementet med Nordea			
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Holdingselskabet af 30.9.1998, Taastrup ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.			
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Ingen.			