

*H.K. Ejendomsinvest Viborg ApS  
Nørremøllevej 106  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 30 61 52 71*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2016 - 30. september 2017*

*(10. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/3 2018



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger .....                             | 3  |
| Ledelsespåtegning .....                               | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 7  |
| Resultatopgørelse .....                               | 9  |
| Balance .....   | 10 |
| Noter .....   | 12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Selskabet</b>   | H.K. Ejendomsinvest Viborg ApS<br>Nørremøllevej 106<br>8800 Viborg   |
|                    | Telefon: 20 72 66 01   |
|                    | CVR-nr.: 30 61 52 71   |
|                    | Stiftet: 14. juni 2007   |
|                    | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  |
| <b>Direktion</b>   | Inga Anni Tougaard Poulsen<br>Kenneth Kaalund Borch Poulsen  |
| <b>Revisor</b>     | Reg. Revisionsaktieselskab<br>Lars Olsen A/S<br>Lundvej 20<br>8800 Viborg                                  |
| <b>Ejerforhold</b> | H.P.A. Holding ApS, Mariendalsvej 12, 8800 Viborg<br>K.P. Viborg Holding ApS, Møgelparken 138, 8800 Viborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for H.K. Ejendomsinvest Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Viborg, den 12/3 2018

**Direktion**



Inga Anni Tougaard Poulsen



Kenneth Kaalund Borch Poulsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i H.K. Ejendomsinvest Viborg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for H.K. Ejendomsinvest Viborg ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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.

Viborg, den 12/3 2018

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

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

Selskabets indtjening i 2016/17 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for H.K. Ejendomsinvest Viborg 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**

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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til porto, revisorhonorar samt advokathonorar.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, fratrukket afskrivning.

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

|  | 2016/17        | 2015/16        |
|--|----------------|----------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme .....                               | 899.992        | 964.542        |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....                          | -222.751       | -291.300       |
| Andre eksterne omkostninger .....  | -25.699        | -39.370        |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....  | <b>651.542</b> | <b>633.872</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -46.207        | -46.145        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>605.335</b> | <b>587.727</b> |
| Andre finansielle indtægter .....  | 1.064          | 0              |
| Andre finansielle omkostninger .....                                       | -314.144       | -312.047       |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                    | <b>292.255</b> | <b>275.680</b> |
| 1 Skat af årets resultat .....   | -5.000         | -43.000        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>287.255</b> | <b>232.680</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                     |                |                |
| Overført resultat .....  | 287.255        | 232.680        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>287.255</b> | <b>232.680</b> |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017  
 AKTIVER

|   | 2017              | 2016              |
|---|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                                       | 14.471.082        | 14.514.189        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....                           | <b>14.471.082</b> | <b>14.514.189</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                                      | <b>14.471.082</b> | <b>14.514.189</b> |
| Tilgodehavender fra udlejning af<br>investeringsejendomme ..... | 181.305           | 108.028           |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                                    | <b>181.305</b>    | <b>108.028</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....                       | 2.100             | 1.036             |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....                      | <b>2.100</b>      | <b>1.036</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                               | <b>8.747</b>      | <b>18.914</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                                  | <b>192.152</b>    | <b>127.978</b>    |
| <b>AKTIVER</b> .....  | <b>14.663.234</b> | <b>14.642.167</b> |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017  
PASSIVER

|  | 2017              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat.....                                     | 1.918.055         | 1.630.800         |
| <b>2 EGENKAPITAL.....</b>                                  | <b>2.043.055</b>  | <b>1.755.800</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 469.000           | 464.000           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        | <b>469.000</b>    | <b>464.000</b>    |
| Prioritetsgæld.....  | 7.089.706         | 7.156.199         |
| Kreditinstitutter.....                                     | 3.387.062         | 3.760.594         |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>10.476.768</b> | <b>10.916.793</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 524.000           | 529.000           |
| Kreditinstitutter.....                                     | 388.711           | 227.233           |
| Gæld til associerede virksomheder.....                     | 330.098           | 311.475           |
| Anden gæld.....  | 427.377           | 437.866           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....             | 4.225             | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>1.674.411</b>  | <b>1.505.574</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                            | <b>12.151.179</b> | <b>12.422.367</b> |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>14.663.234</b> | <b>14.642.167</b> |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.         |                   |                   |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                   |                   |

## NOTER

|   |                     | 2016/17                                 | 2015/16                |
|---|---------------------|---|------------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>                           |                     |   |                        |
| Regulering af udskudt skat .....                          |                     | 5.000                                   | 43.000                 |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>                 |                     | <b>5.000</b>                            | <b>43.000</b>          |
|   |                     |   |                        |
|   |                     | Forslag til<br>resultat-<br>disponering | Ultimo                 |
| <b>2 Egenkapital</b>                                      | Primo               |   |                        |
| Virksomhedskapital .....                                  | 125.000             | 0                                       | 125.000                |
| Overført resultat.....                                    | 1.630.800           | 287.255                                 | 1.918.055              |
|   | <b>1.755.800</b>    | <b>287.255</b>                          | <b>2.043.055</b>       |
|   |                     |   |                        |
|   |                     | Kortfristet<br>andel                    | Restgæld efter<br>5 år |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>                  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo                    |                        |
| Prioritetsgæld.....                                       | 7.509.199           | 7.338.706                               | 249.000                |
| Kreditinstitutter.....                                    | 3.936.594           | 3.662.062                               | 275.000                |
|   | <b>11.445.793</b>   | <b>11.000.768</b>                       | <b>524.000</b>         |
|   |                     |   | <b>8.448.000</b>       |
| <b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b> |                     |   |                        |
| Der foreligger ingen eventualforpligtelser.               |                     |   |                        |

NOTER

2017

2016

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Realkredit er der stillet følgende sikkerheder:

Pantebreve med rentetilpasning i ejendomme Søndergade 19, 8620 Kjellerup på i alt kr.2.833.000. Bogført værdi af det pantsatte aktiv er kr.5.593.036.

Til sikkerhed for engagementet med DLR Kredit er der stillet følgende sikkerheder:

Pantebreve med rentetilpasning i ejendomme Mariendalsvej 12, 8800 Viborg på i alt kr.2.860.000. Bogført værdi af det pantsatte aktiv er kr.5.830.102.

Pantebreve med rentetilpasning i ejendomme Gl. Tjelevej 4, 8830 Tjele på i alt kr.2.021.000. Bogført værdi af det pantsatte aktiv er kr.3.047.946.

Til sikkerhed for engagementet med Danske Andelskassers Bank er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve i ejendomme Søndergade 19, 8620 Kjellerup på i alt kr.1.500.000. Bogført værdi af det pantsatte aktiv er kr.5.593.036.

Ejerpantebrev i ejendomme Mariendalsvej 12, 8800 Viborg på kr.2.000.000. Bogført værdi af det pantsatte aktiv er kr.5.830.102.

Pantebreve med rentetilpasning i ejendomme Gl. Tjelevej 4, 8830 Tjele på kr.800.000. Bogført værdi af det pantsatte aktiv er kr.3.047.946.