

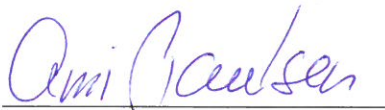
*H.K. Ejendomsinvest Viborg ApS
Mariendalsvej 12
8800 Viborg*

CVR-nr.: 30 61 52 71

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 - 30. september 2016*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/3 2017


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

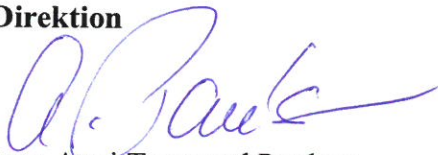
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 9/3 2017

Direktion



Inga Anni Tougaard 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 2015 - 30. september 2016 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.

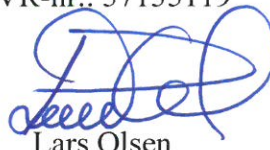
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 9/3 2017

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

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 2015/16 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 2015/16 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

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

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

Investeringsjendomme 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 aconto skatter.

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 aktivet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2014/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	964.542	949.400
Investeringsejendommernes driftsomkostninger	-291.300	-197.941
Andre eksterne omkostninger.....	-39.370	-18.795
BRUTTORESULTAT	633.872	732.664
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-46.145	-45.600
DRIFTSRESULTAT	587.727	687.064
Andre finansielle indtægter	0	250
Andre finansielle omkostninger.....	-312.047	-395.177
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	275.680	292.137
Skat af årets resultat.....	-43.000	-68.000
ÅRETS RESULTAT	232.680	224.137
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	232.680	224.137
DISPONERET I ALT	232.680	224.137

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	14.514.189	14.537.265
Materielle anlægsaktiver	14.514.189	14.537.265
ANLÆGSAKTIVER	14.514.189	14.537.265
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsjendomme	108.028	72.188
Tilgodehavender	108.028	72.188
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.036	3.019
Værdipapirer og kapitalandele	1.036	3.019
Likvide beholdninger	18.914	30.453
OMSÆTNINGSAKTIVER	127.978	105.660
AKTIVER	14.642.167	14.642.925

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.630.800	1.398.120
1 EGENKAPITAL.....	1.755.800	1.523.120
Hensættelse til udskudt skat	464.000	421.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	464.000	421.000
Prioritetsgæld.....	7.156.199	7.509.531
Kreditinstitutter.....	3.760.594	3.930.744
Langfristede gældsforpligtelser	10.916.793	11.440.275
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	529.000	529.500
Kreditinstitutter.....	227.233	106.911
Gæld til associerede virksomheder.....	311.475	269.076
Anden gæld.....	437.866	353.043
Kortfristede gældsforpligtelser	1.505.574	1.258.530
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.422.367	12.698.805
PASSIVER	14.642.167	14.642.925

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.398.120	232.680	1.630.800
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.523.120	232.680	1.755.800
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der foreligger ingen eventualforpligtelser.

3 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.5.607.129.

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.5.852.068.

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.3.054.993.

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.5.607.129.

Ejerpantebrev i ejendomme Mariendalsvej 12, 8800 Viborg på kr.2.000.000. Bogført værdi af det pantsatte aktiv er kr.5.852.068.

Pantebreve med rentetilpasning i ejendomme Gl. Tjelevej 4, 8830 Tjele på kr.800.000. Bogført værdi af det pantsatte aktiv er kr.3.054.993.