

H.K. EJENDOMSINVEST VIBORG ApS

Nørremøllevej 106
8800 Viborg

Årsrapport
1. oktober 2018 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/07/2020

Inga Anni Tougaard Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

H.K. EJENDOMSINVEST VIBORG ApS
Nørremøllevej 106
8800 Viborg

CVR-nr: 30615271
Regnskabsår: 01/10/2018 - 31/12/2019

Revisor

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1, 2 th
8620 Kjellerup
DK Danmark

CVR-nr: 30905652
P-enhed: 1013665741

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 31. december 2019 for H.K. EJENDOMSINVEST VIBORG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viborg, den 29/06/2020

Direktion

Anni Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

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

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for H.K. Ejendomsinvest Viborg ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter balancen pr. 31. december 2019 for H.K. Ejendomsinvest Viborg ApS og resultatopgørelse for regnskabsåret 2019 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafleggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR – danske revisors Etiske 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.

Kjellerup, 29/06/2020

Ib Rohde , mne1246
registreret revisor
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED
CVR: 30905652

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kr.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger, samt omkostninger til underleverandører m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

BALANCEN**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger indregnes til kostpriser.

Afskrivningsgrundlaget er ejendomsværdi fratrukket forventet restværd efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

	Brugstid:	Scrapværdi:
Bygninger (Der afskrives ikke på grunde)	50 år	2.000.000

OMSÆTNINGSAKTIVER**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver værdiansættes til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

PASSIVER**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser måles til nominel restgæld.

Realkreditgæld er således målt til pantebrevsrestgæld.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 31. dec. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		106.115	527.477
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-11.000	-4.611.959
Resultat af ordinær primær drift		95.115	-4.084.482
Andre finansielle indtægter		588	32.719
Andre finansielle omkostninger		-298.358	-317.876
Ordinært resultat før skat		-202.655	-4.369.639
Skat af årets resultat		40.500	469.000
Årets resultat		-162.155	-3.900.639
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-162.155	-3.900.639
I alt		-162.155	-3.900.639

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		3.034.172	3.045.172
Materielle anlægsaktiver i alt		3.034.172	3.045.172
Anlægsaktiver i alt		3.034.172	3.045.172
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.370.285
Udskudte skatteaktiver		40.500	0
Tilgodehavender i alt		40.500	1.370.285
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.688	2.100
Værdipapirer og kapitalandele i alt		2.688	2.100
Likvide beholdninger		0	14.647
Omsætningsaktiver i alt		43.188	1.387.032
Aktiver i alt		3.077.360	4.432.204

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-2.144.739	-1.982.584
Egenkapital i alt		-2.019.739	-1.857.584
Gæld til realkreditinstitutter		1.717.495	1.822.108
Gæld til banker		1.001.693	3.229.456
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	2.719.188	5.051.564
Gæld til realkreditinstitutter		70.000	50.000
Gæld til banker		330.000	255.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		91.766	546.424
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		335.636	279.870
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.509	106.930
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.500.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.377.911	1.238.224
Gældsforpligtelser i alt		5.097.099	6.289.788
Passiver i alt		3.077.360	4.432.204

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.787.495	70.000	1.717.495	1.436.000
Kreditinstitutter	1.331.693	330.000	1.001.693	0
	3.119.188	400.000	2.719.188	1.436.000

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for H.P.A. Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der afgivet følgende sikkerheder i ejendom.

- pantebrev med rentetilpasning kr. 2.021.000
- realkreditpantebrev kr. 219.000
- realkreditpantebrev kr. 136.000

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut:

- ejerpantebrev i ejendom kr. 800.000

Anni Poulsen har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedr. hendes til enhver tid værende tilgodehavende til fordel for pengeinstitut.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0