

**HCK Ejendomme ApS**

Fjordparken 17

4300 Holbæk

CVR-nummer 31088968

**Årsrapport**

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2018

---

Henrik Brusgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

HCK Ejendomme ApS  
Fjordparken 17  
4300 Holbæk

Hjemstedskommune: Holbæk  
CVR-nummer: 31088968  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Kjeld Andreas Bak

### Pengeinstitut

Danske Bank, 4300 Holbæk

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for HCK Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 2. januar 2018

**Direktionen:**

Kjeld Andreas Bak

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsjendomme er indregnet ud fra et afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 7,75% p.a. og der er forudsat en inflationsrate på 1,0% p.a. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK +420/-310 før skat.

### Udviklingen i 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.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2017	2016
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>173.863</b>	<b>9</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	160
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>173.863</b>	<b>169</b>
	Finansielle indtægter	1.000	0
1	Finansielle omkostninger	-115.771	-77
	<b>Resultat før skat</b>	<b>59.092</b>	<b>92</b>
2	Skat af årets resultat	-9.052	-20
	<b>Årets resultat</b>	<b>50.040</b>	<b>72</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	50.040	72
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>50.040</b>	<b>72</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	2.800.000	2.800
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.800</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.800</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.261	3
	Tilgodehavende vedrørende varmeregnskab	3.451	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	151.000	0
	Tilgodehavende skat	4.000	2
	Periodeafgrænsningsposter	8.460	20
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>168.172</b>	<b>25</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>168.172</b>	<b>25</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.968.172</b>	<b>2.825</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	126.000	126
	Overført resultat	380.515	330
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>506.515</b>	<b>456</b>
	Hensættelser til udskudt skat	46.315	37
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>46.315</b>	<b>37</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.874.914	1.280
	Kreditinstitutter	151.634	698
	Anden gæld	94.075	94
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.120.622</b>	<b>2.072</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	98.372	41
	Kreditinstitutter	0	40
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.785	7
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.342	4
	Gæld til associerede virksomheder	188.220	168
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>294.719</b>	<b>260</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.461.657</b>	<b>2.369</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.968.172</b>	<b>2.825</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	126.000	126
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>126.000</b>	<b>126</b>
	Overført resultat, primo	330.476	258
	Årets overførte resultat	50.040	72
	<b>Overført resultat</b>	<b>380.515</b>	<b>330</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>506.515</b>	<b>456</b>

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter associerede virksomheder	5.604	0
Andre finansielle omkostninger	110.167	77
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>115.771</b>	<b>77</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	9.052	20
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>9.052</b>	<b>20</b>
<b>3 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.480.396	1.650
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen med nom. DKK 2.052.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.800.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 700.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.800.000.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets 7-årige budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Kjeld Andreas Bak

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-817022702048

IP: 93.163.227.30

2018-05-06 17:14:03Z

NEM ID 

## Henrik Brusgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:31088968-RID:91901767

IP: 188.120.68.54

2018-05-06 18:43:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8JMOL-OFNEM-MQBVC-IWVQIO-7VLAX-5EG6C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>