

**HCK Ejendomme ApS**  
**Fjordparken 17**  
**4300 Holbæk**

**CVR-nummer 31088968**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. januar 2019



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 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Kjeld Andreas Bak

### Pengeinstitut

Danske Bank, 4300 Holbæk

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 4. januar 2019

**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

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 8,0% 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 +400/-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.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>206.154</b>	<b>174</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>206.154</b>	<b>174</b>
	Finansielle indtægter	405	1
1	Finansielle omkostninger	-56.190	-116
	<b>Resultat før skat</b>	<b>150.370</b>	<b>59</b>
2	Skat af årets resultat	-30.994	-9
	<b>Årets resultat</b>	<b>119.375</b>	<b>50</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	119.375	50
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>119.375</b>	<b>50</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2018 DKK	2017 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	1
	Tilgodehavende vedrørende varmeregnskab	4.688	3
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	151
	Tilgodehavende skat	0	4
	Periodeafgrænsningsposter	0	8
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.949</b>	<b>168</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.949</b>	<b>168</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.805.949</b>	<b>2.968</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	126.000	126
	Overført resultat	499.891	381
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>625.891</b>	<b>507</b>
	Hensættelser til udskudt skat	53.993	46
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>53.993</b>	<b>46</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.808.427	1.875
	Kreditinstitutter	103.322	152
	Anden gæld	94.075	94
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.005.824</b>	<b>2.121</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	98.400	98
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	7
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.980	1
	Gæld til associerede virksomheder	0	188
	Selskabsskat	19.861	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>120.241</b>	<b>295</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.180.058</b>	<b>2.462</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.805.949</b>	<b>2.968</b>
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2018 DKK	2017 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	380.515	330
	Årets overførte resultat	119.375	50
	<b>Overført resultat</b>	<b>499.891</b>	<b>381</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>625.891</b>	<b>507</b>

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter associerede virksomheder	5.128	6
Andre finansielle omkostninger	51.062	110
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>56.190</b>	<b>116</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	23.320	0
Regulering af udskudt skat	7.678	9
Regulering af tidl. års skat	-4	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>30.994</b>	<b>9</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	1.413.000	1.480
<b>5 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Der er betydelig usikkerhed ved måling af værdien af selskabets investeringsejendomme. Usikkerhed ved indregning og måling er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.		
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>7 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 tilbageførslers 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 mv.

### 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 poster 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 markedsforskel 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 ejendomes 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 gældsmetode 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.