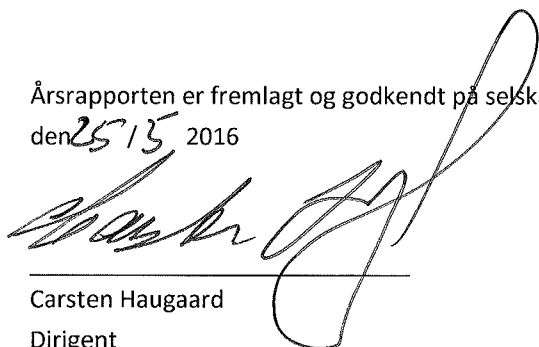


**HCK Ejendomme ApS**

**CVR-nummer 31088968**

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25/5 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carsten Haugaard', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Carsten Haugaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

HCK Ejendomme ApS  
Fjordparken 17  
4300 Holbæk

Hjemstedskommune:	Holbæk
CVR-nummer:	31088968
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Kjeld Andreas Bak

### Pengeinstitut

Danske Bank, 4300 Holbæk

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 26. januar 2016

**Direktionen:**



Kjeld Andreas Bak

## 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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 7,75% og med en inflationsfaktor på 1%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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 driftsresultat.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

## Anvendt regnskabspraksis

---

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>174.839</b>	<b>174</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>174.839</b>	<b>174</b>
	Finansielle omkostninger	-90.612	-84
	<b>Resultat før skat</b>	<b>84.227</b>	<b>91</b>
1	Skat af årets resultat	-15.566	-25
	<b>Årets resultat</b>	<b>68.661</b>	<b>66</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	68.661	66
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>68.661</b>	<b>66</b>



Note	<b>Balance</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	2.640.000	2.640
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.640.000</b>	<b>2.640</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.640.000</b>	<b>2.640</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.622	26
	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.750	6
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	1
	Andre tilgodehavender	10.965	11
	Periodeafgrænsningsposter	0	6
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>27.338</b>	<b>51</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>27.338</b>	<b>51</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.667.338</b>	<b>2.691</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	126.000	126
	Overført resultat	258.302	190
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>384.302</b>	<b>316</b>
3	Hensættelser til udskudt skat	17.121	19
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>17.121</b>	<b>19</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.320.973	1.362
	Kreditinstitutter	642.382	661
	Anden gæld	94.075	94
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.057.430</b>	<b>2.117</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	40.247	40
	Kreditinstitutter	40.000	106
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.785	5
	Gæld til associerede virksomheder	83.617	69
5	Selskabsskat	37.835	19
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>208.484</b>	<b>239</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.283.036</b>	<b>2.375</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.667.338</b>	<b>2.691</b>
6	Hovedaktivitet		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	17.766	19	
Regulering af udskudt skat	-2.200	1	
Regulering af tidl. års skat	0	5	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>15.566</b>	<b>25</b>	
<b>2 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	126	190	316
Årets resultat	0	69	69
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126</b>	<b>258</b>	<b>384</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>3 Hensættelser til udskudt skat</b>			
Hensættelser til udskudt skat, primo	19.321	18	
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	-2.200	1	
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>17.121</b>	<b>19</b>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.687.942	1.714	
<b>5 Selskabsskat</b>			
Selskabsskat, primo	19.270	0	
Skyldig skat tidligere år	19.270	0	
Skat af årets resultat	18.565	19	
Skyldig skat indeværende år	18.565	19	
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>37.835</b>	<b>19</b>	
<b>6 Hovedaktivitet</b>			
Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.			

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.492.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.640.000.

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 2.640.000.