

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



# Årsrapport 2015

**CVR-nr. 33 06 58 09**

**HKO Ejendomme ApS**

**Vestre Gade 6**

**2605 Brøndby**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

---

Helle Kristensen  
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | [pkf@pkf.dk](mailto:pkf@pkf.dk) | [www.pkf.dk](http://www.pkf.dk)  
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup  
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for HKO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 27. maj 2016

### Direktion

Helle Kristensen

Kurt Flemming Madsen

Ole Michael Madsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i HKO Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HKO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Glostrup, den 27. maj 2016

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

Kasper Vindelev  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HKO Ejendomme ApS Vestre Gade 6 2605 Brøndby
	CVR-nr.: 33 06 58 09
	Stiftet: 5. juli 2010
	Hjemsted: Brøndby Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Helle Kristensen Kurt Flemming Madsen Ole Michael Madsen
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank, Dalgasgade 22, 7400 Herning
<b>Dattervirksomhed</b>	Erik A. Madsen Ejendomsselskab ApS, Brøndby

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i at være holdingvirksomhed. Selskabet ejer 100% af Erik A. Madsen Ejendoms-selskab ApS.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -11 t.kr. mod -8 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.351 t.kr. mod -9 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets fi-nansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HKO Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af ny tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HKO Ejendomme ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-10.590</b>	<b>-8.453</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-10.590</b>	<b>-8.453</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.362.095	-3
Andre finansielle indtægter	96	0
Øvrige finansielle omkostninger	-5.403	-990
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.346.198</b>	<b>-9.446</b>
1 Skat af årets resultat	5.115	125
<b>Årets resultat</b>	<b>1.351.313</b>	<b>-9.321</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.233.092	0
Overføres til overført resultat	118.221	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9.321
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.351.313</b>	<b>-9.321</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.362.095	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.362.095	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.362.095</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	115.642	2.404
Tilgodehavender i alt	115.642	2.404
Likvide beholdninger	523	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>116.165</b>	<b>2.404</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.478.260</b>	<b>2.404</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	129.000	129.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.233.092	0
6 Overført resultat	-50.307	-168.528
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.311.785</b>	<b>-39.528</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	0	14
7 Selskabsskat	114.305	2.384
Anden gæld	52.170	39.534
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	166.475	41.932
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>166.475</b>	<b>41.932</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.478.260</b>	<b>2.404</b>
8 Eventualposter		

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	-2.809	-125		
Regulering af tidligere års skat	-2.306	0		
	<u><b>-5.115</b></u>	<u><b>-125</b></u>		
<b>2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>				
Kostpris 1. januar 2015	129.003	0		
Tilgang i årets løb	0	129.003		
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>129.003</b></u>	<u><b>129.003</b></u>		
Opskrivninger 1. januar 2015	-129.003	0		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.362.095	-3		
Overført fra kapitalandel i associeret virksomhed	0	-129.000		
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>1.233.092</b></u>	<u><b>-129.003</b></u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>1.362.095</b></u>	<u><b>0</b></u>		
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos HKO Ejendomme ApS</b>
Erik A. Madsen Ejendomsselskab ApS, Brøndby	100 %	1.362.095	1.374.983	1.362.095
<b>3. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>				
Kostpris 1. januar 2015			0	129.000
Tilgang i årets løb			0	3
Afgang i årets løb			0	-129.003
<b>Kostpris 31. december 2015</b>			<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Opskrivninger 1. januar 2015			0	-129.000
Overført fra kapitalandel i associeret virksomhed			0	129.000
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>			<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	129.000	129.000
	<u><b>129.000</b></u>	<u><b>129.000</b></u>
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Resultatandel	1.233.092	0
	<u><b>1.233.092</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-168.528	-159.207
Årets overførte overskud eller underskud	118.221	-9.321
	<u><b>-50.307</b></u>	<u><b>-168.528</b></u>
<b>7. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat 1. januar 2015	2.384	0
Regulering af tidligere års skat	-2.282	0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-102	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	110.333	2.279
Rentetillæg	3.972	105
	<u><b>114.305</b></u>	<u><b>2.384</b></u>



## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 7 t.kr. vedrørende skattemæssige underskud, idet det er usikkert, hvornår det kan anvendes i fremtidig indtjening.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med d. 13. december 2014 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 13. december 2014 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 114 t.kr.