



Ri  
Stenvej 21 B, 1.  
8270 Højbjerg  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: www.ri.dk

## Hovedkontoret HK Østjylland P/S

---

### Årsrapport for 2016

Sødalsparken 22  
8220 Brabrand  
CVR-nr. 33 38 72 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. marts 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bent Klim Johansen'.

Bent Klim Johansen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger                            | 1  |
| Ledelsespåtegning                              | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning     | 3  |
| Ledelsesberetning                              | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7  |
| Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december | 9  |
| Balance 31. december                           | 10 |
| Noter til årsrapporten                         | 11 |



## Selskabsoplysninger

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>         | Hovedkontoret HK Østjylland P/S<br>Sødalsparken 22<br>8220 Brabrand<br><br>Telefon: 70 11 45 45<br><br>CVR-nr.: 33 38 72 88<br>Stiftet: 1. januar 2011<br>Hjemsted: Aarhus<br>Regnskabsår: 1. januar til 31. december |
| <b>Direktion</b>         | Hans-Henrik Hansen  |
| <b>Bestyrelsen</b>       | Jesper Thorup<br>Bent Johansen<br>Hans-Henrik Hansen<br>Søren Sørensen<br>Cliff Præstegaard   |
| <b>Revision</b>          | Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Stenvej 21 B, 1.<br>8270 Højbjerg  |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes den 30. marts 2017   |
| <b>Dirigent</b>          | Bent Klim Johansen  |



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2016 for Hovedkontoret HK Østjylland P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 20. marts 2017

Direktion:

Hans-Henrik Hansen

Bestyrelsen:

Jesper Thorup

Bent Johansen

Hans-Henrik Hansen

Søren Sørensen

Cliff Præstegaard



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Hovedkontoret HK Østjylland P/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedkontoret HK Østjylland P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion.

Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 20. marts 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch

statsautoriseret revisor



## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at udleje et hovedkontor til HK Østjylland.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.133.262, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 9.711.446. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hovedkontoret HK Østjylland P/S for året 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til- eller fraflyde selskabet, og aktivets og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter vedrørende erhvervslejemål. Indtægterne indregnes månedsvis.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes henholdsvis mæglervurdering henholdsvis anerkendte værdiansættelsesmetode baseret på en afkastberegning-model.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årets regulering af dagsværdien på investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Regulering af investeringsejendommens værdi reguleret for udskudt skat indregnes netto under "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskelle mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Grunden indregnes til anskaffelsessum.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

| Note                                   | 2016<br>kr.             | 2015<br>kr.             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Lejeindtægter</b>                   | <b>3.186.450</b>        | <b>3.167.854</b>        |
| Ejendomsomkostninger                   | 491.744                 | 625.242                 |
| Andre eksterne omkostninger            | <u>36.560</u>           | <u>6.501</u>            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>2.658.146</b>        | <b>2.536.111</b>        |
| Finansielle indtægter                  | 127                     | 106                     |
| Finansielle omkostninger               | <u>525.011</u>          | <u>538.765</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b><u>2.133.262</u></b> | <b><u>1.997.452</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                         |                         |
| Overført resultat                      | <u>2.133.262</u>        | <u>1.997.452</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                | <b><u>2.133.262</u></b> | <b><u>1.997.452</u></b> |



## Balance 31. december

| Note                            | 2016<br>kr.              | 2015<br>kr.              |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>AKTIVER</b>                  |                          |                          |
| Investeringsejendomme           | 54.506.180               | 54.506.180               |
| Grund                           | <u>5.459.015</u>         | <u>0</u>                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b><u>59.965.195</u></b> | <b><u>54.506.180</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            | <b><u>59.965.195</u></b> | <b><u>54.506.180</u></b> |
| Diverse tilgodehavender         | 180.985                  | 0                        |
| Tilgodehavende moms             | 990.417                  | 0                        |
| Forudbetalte omkostninger       | 134.113                  | 136.985                  |
| Likvide beholdninger            | <u>127.667</u>           | <u>126.974</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        | <b><u>1.433.182</u></b>  | <b><u>263.959</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>            | <b><u>61.398.377</u></b> | <b><u>54.770.139</u></b> |
| <b>PASSIVER</b>                 |                          |                          |
| Selskabskapital                 | 500.000                  | 500.000                  |
| Overført resultat               | <u>9.211.446</u>         | <u>7.078.184</u>         |
| <b>1 Egenkapital</b>            | <b><u>9.711.446</u></b>  | <b><u>7.578.184</u></b>  |
| Anden gæld                      | <u>51.686.931</u>        | <u>47.191.955</u>        |
| <b>Kortfristet gæld</b>         | <b><u>51.686.931</u></b> | <b><u>47.191.955</u></b> |
| <b>Gæld i alt</b>               | <b><u>51.686.931</u></b> | <b><u>47.191.955</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>           | <b><u>61.398.377</u></b> | <b><u>54.770.139</u></b> |



## Noter til årsrpporten

### 0 Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er opførelse og udlejning af hovedkontor til HK Østjylland.

### 1 Egenkapitalopgørelse

|                   | 01.01.2016              | Resultat-<br>fordeling  | 31.12.2016              |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Selskabskapital   | 500.000                 | 0                       | 500.000                 |
| Overført resultat | <u>7.078.184</u>        | <u>2.133.262</u>        | <u>9.211.446</u>        |
|                   | <u><b>7.578.184</b></u> | <u><b>2.133.262</b></u> | <u><b>9.711.446</b></u> |

Selskabskapitalen er fordelt i 500.000 stk. á nom. kr. 1.