

HWK Ejendomme ApS

Middelbovej 22
8960 Randers SØ

CVR-nr. 34 07 24 85

Årsrapport for 2018
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. april 2019



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HWK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 3. april 2019

Direktion


Henning Kjærsgaard


Birthe Kjærsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i HWK Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HWK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2018 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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers, den 3. april 2019

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Niels Jørgen Skjødt
registreret revisor
MNE-nr. mne1192

Selskabsoplysninger

Selskabet	HWK Ejendomme ApS Middelbovej 22 8960 Randers SØ CVR-nr.: 34 07 24 85 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 25. november 2011 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemsted: Randers
Direktion	Henning Kjærsgaard Birthe Kjærsgaard
Revision	National Revision Godkendte Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers SØ
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Kristrupvej 59 8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 164.859, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.038.241.

Selskabets aktiviteter har forløbet tilfredsstillende for 2018 ligesom ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HWK Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af vise bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Husleje indtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, IT mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 2 sammenhængende udlejningsjendomme beliggende i Randers. Ejendommene er anskaffet i 2011. Begge ejendomme er erhversejendomme der er udlejet til en autoforhandler.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er den fastsat med baggrund i en afkastprocent på 9,5%.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Endvidere omfatter værdipapirer og kapitalandele garantbeviser som måles til kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		419.055	405.660
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-2.123.000</u>
Resultat før finansielle poster		419.055	-1.717.340
Finansielle indtægter		39.148	45.461
Finansielle omkostninger	1	<u>-246.778</u>	<u>-103.524</u>
Resultat før skat		211.425	-1.775.403
Skat af årets resultat	2	<u>-46.566</u>	<u>390.434</u>
Årets resultat		<u>164.859</u>	<u>-1.384.969</u>
Foreslået udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		<u>164.859</u>	<u>-2.384.969</u>
		<u>164.859</u>	<u>-1.384.969</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.500.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver		<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		753.204	1.567.601
Finansielle anlægsaktiver		<u>753.204</u>	<u>1.567.601</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.253.204</u>	<u>6.067.601</u>
Periodeafgrænsningsposter		20.003	19.700
Tilgodehavender		<u>20.003</u>	<u>19.700</u>
Likvide beholdninger		<u>552.257</u>	<u>197.455</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>572.260</u>	<u>217.155</u>
Aktiver i alt		<u>5.825.464</u>	<u>6.284.756</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.958.241	2.793.382
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital	3	<u>3.038.241</u>	<u>3.873.382</u>
Hensættelse til udskudt skat		839.634	838.985
Hensatte forpligtelser i alt		<u>839.634</u>	<u>838.985</u>
Gæld til kreditinstitutter		440.433	549.631
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>440.433</u>	<u>549.631</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	109.198	108.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.108.436	591.214
Selskabsskat		37.789	65.910
Anden gæld		237.733	242.797
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.507.156</u>	<u>1.022.758</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.947.589</u>	<u>1.572.389</u>
Passiver i alt		<u>5.825.464</u>	<u>6.284.756</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>		
	kr.	kr.		
1 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	51.311	30.268		
Andre finansielle omkostninger	<u>195.467</u>	<u>73.256</u>		
	<u>246.778</u>	<u>103.524</u>		
2 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	45.914	75.658		
Årets udskudte skat	652	-421.464		
Skatteudligning	<u>0</u>	<u>-44.628</u>		
	<u>46.566</u>	<u>-390.434</u>		
3 Egenkapital				
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået ud-</u>	
	kapital	resultat	bytte for regn-	<u>I alt</u>
			skabsåret	
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	2.793.382	1.000.000	3.873.382
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>164.859</u>	<u>0</u>	<u>164.859</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>80.000</u>	<u>2.958.241</u>	<u>0</u>	<u>3.038.241</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	658.468	549.631	109.198	0
	658.468	549.631	109.198	0

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kjærsgaard Holding Randers ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme, indregnet under materielle anlægsaktiver, udgør pr. 31. december 2018 kr. 6.623.000 før dagsværdireguleringer.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 549.631, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 4.500.000.