

# Hank Ejendomme I ApS

Olufsvej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 35 47 93 41

## Årsrapport

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

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

---

Jens Henrik Rossen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 <b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Hank Ejendomme I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 30. november 2017

**Direktion**

Jens Henrik Rossen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Hank Ejendomme I ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hank Ejendomme I ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 30. november 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30220

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Hank Ejendomme I ApS Olufsvej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 35 47 93 41
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Jens Henrik Rossen
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	Hank Holding A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 339 t.kr. mod 246 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -53 t.kr. mod -499 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 finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>338.864</b>	<b>245.829</b>
1 Personaleomkostninger	-20.400	-24.900
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-283.344	-283.344
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>35.120</b>	<b>-62.415</b>
Andre finansielle indtægter	31	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-30.972	-395.110
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.179</b>	<b>-457.525</b>
Skat af årets resultat	-56.980	-41.948
<b>Årets resultat</b>	<b>-52.801</b>	<b>-499.473</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-52.801	-499.473
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-52.801</b>	<b>-499.473</b>



## Balance 30. juni

Aktiver		2017	2016
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	9.169.996	9.453.340
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.169.996	9.453.340
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.169.996</b>	<b>9.453.340</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	44.528
	Andre tilgodehavender	2.400	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.407	3.740
	Tilgodehavender i alt	7.807	48.268
	Likvide beholdninger	492.595	167.217
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>500.402</b>	<b>215.485</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.670.398</b>	<b>9.668.825</b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		2017 kr.	2016 kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	8.066.187	8.118.987
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.146.187</b>	<b>8.198.987</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita	109.187	104.098
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	109.187	104.098
	Modtagne forudbetalinger	97.456	93.119
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.235.871	1.253.327
	Selskabsskat	56.980	0
	Anden gæld	9.717	4.294
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.415.024	1.365.740
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.524.211</b>	<b>1.469.838</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.670.398</b>	<b>9.668.825</b>
<b>6 Eventualposter</b>			

## Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	20.400	20.400
Personaleomkostninger i øvrigt	0	4.500
	<b>20.400</b>	<b>24.900</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.950	395.110
Andre finansielle omkostninger	22	0
	<b>30.972</b>	<b>395.110</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2016	10.173.976	10.171.887
Tilgang i årets løb	0	2.089
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b>10.173.976</b>	<b>10.173.976</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-720.636	-437.292
Årets afskrivninger	-283.344	-283.344
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017</b>	<b>-1.003.980</b>	<b>-720.636</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>9.169.996</b>	<b>9.453.340</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	9.750.000	9.750.000
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

---

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	8.118.988	118.460
Årets overførte overskud eller underskud	-52.801	-499.473
Koncerntilskud	0	8.500.000
	<b>8.066.187</b>	<b>8.118.987</b>

## 6. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hank Holding A/S, CVR-nr. 19172600 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.427 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hank Ejendomme I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet, og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn, og har ingen effekt for egenkapitalen.

Udover ovenstående ændring er årsrapporten 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til vicevært.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rente. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Installationer	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 Hank Ejendomme I ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

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