
Hokton A/S

Grønnegade 20B, 7100 Vejle

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 36 53 21 06

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/05 2019

Dennis Odgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hokton A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. maj 2019

Direktion

Dennis Odgaard
direktør

Bestyrelse

Dennis Hauschild Grünberger

Morten Kollerup Nielsen

Dennis Odgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hokton A/S

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Hokton A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 15. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

mne33257

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hokton A/S Grønnegade 20B 7100 Vejle CVR-nr.: 36 53 21 06 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 3. februar 2015 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Dennis Hauschild Grünberger Morten Kollerup Nielsen Dennis Odgaard
Direktion	Dennis Odgaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Advokat	Codex advokater P/S Damhaven 5B 7100 Vejle
Pengeinstitut	Jyske Bank Enghavevej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, gennem kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder – at investere i fast ejendom samt udvikling af disse, herunder opførelse af boligejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 21.567.222 mod DKK 39.516.023 året før. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 83.638.785.

Der er i koncernens datter- og associerede selskaber foretaget mange ejendomssalg i 2017 og 2018, så ejendomsbalancen har i 2018 været mindre end tidligere år, hvilket har påvirket driften negativt.

Koncernen har i 2018 udvidet sit fokus fra alene at fokusere på køb og optimering af velbeliggende boligudlejningsejendomme til også at omfatte opførelse af rækkehuse til udlejning. Der er i 2018 igangsat flere byggeprojekter.

Årets resultat anses for tilfredsstillende set i lyset af koncernens balancefordeling og størrelsen heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttotab		-537.600	-196.749
Personaleomkostninger	1	-646.701	-484.584
Resultat før finansielle poster		-1.184.301	-681.333
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	18.765.336	38.798.803
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	3.318.415	1.136.875
Finansielle indtægter	4	647.660	573.967
Finansielle omkostninger	5	-113.970	-487.919
Resultat før skat		21.433.140	39.340.393
Skat af årets resultat	6	134.082	175.630
Årets resultat		21.567.222	39.516.023

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-7.951.352	31.322.662
Overført resultat	29.518.574	8.193.361
	21.567.222	39.516.023

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	43.014.287	54.615.058
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	5.777.368	2.256.509
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	4.200.000	4.200.000
Finansielle anlægsaktiver		52.991.655	61.071.567
Anlægsaktiver		52.991.655	61.071.567
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.557.043	1.366.179
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.022.273	2.438.735
Andre tilgodehavender		7.593.042	58.461
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		2.302.315	1.500.338
Periodeafgrænsningsposter		787.500	0
Tilgodehavender		24.262.173	5.363.713
Likvide beholdninger		7.316.806	4.405.088
Omsætningsaktiver		31.578.979	9.768.801
Aktiver		84.570.634	70.840.368

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.648.960	54.600.312
Overført resultat		36.489.825	6.971.251
Egenkapital	10	83.638.785	62.071.563
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		96.444	0
Hensatte forpligtelser		96.444	0
Kreditinstitutter		0	39
Gæld til tilknyttede virksomheder		97.534	4.694.417
Gæld til associerede virksomheder		76.775	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.500.000
Selskabsskat		485.981	147.708
Anden gæld		175.115	426.641
Kortfristede gældsforpligtelser		835.405	8.768.805
Gældsforpligtelser		835.405	8.768.805
Passiver		84.570.634	70.840.368
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	634.304	478.228
Andre omkostninger til social sikring	12.397	4.782
Andre personaleomkostninger	0	1.574
	646.701	484.584
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	18.701.895	39.146.955
Andel af underskud i dattervirksomheder	-60.184	-69.274
Tab ved salg af kapitalandele	0	-278.878
Gevinst ved salg af kapitalandele	123.625	0
	18.765.336	38.798.803
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	3.691.134	0
Andel af underskud i associerede virksomheder	-291.719	-163.281
Fortjeneste ved salg af kapitalandele	-81.000	1.300.156
	3.318.415	1.136.875
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	370.516	241.963
Renteindtægter associerede virksomheder	115.751	17.847
Andre finansielle indtægter	161.393	314.157
	647.660	573.967

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.305	9.556
Andre finansielle omkostninger	<u>106.665</u>	<u>478.363</u>
	<u>113.970</u>	<u>487.919</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-133.334	-208.630
Årets udskudte skat	0	33.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-748</u>	<u>0</u>
	<u>-134.082</u>	<u>-175.630</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.996.255	520.004
Tilgang i årets løb	90.000	1.526.251
Afgang i årets løb	-340.004	-25.000
Overførsler i årets løb	0	-25.000
Kostpris 31. december	<u>1.746.251</u>	<u>1.996.255</u>
Værdireguleringer 1. januar	52.618.803	17.568.877
Årets afgang	-9.904.980	-2.163.878
Årets resultat	18.604.213	39.077.681
Udbytte til moderselskabet	-20.050.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	300.000
Overførsler i årets løb	0	-2.163.877
Værdireguleringer 31. december	<u>41.268.036</u>	<u>52.618.803</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>43.014.287</u>	<u>54.615.058</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Klokkekilde Holding ApS	Vejle	50.000	100%	6.832.255	6.782.255
Ballesparken Holding ApS	Vejle	50.000	80%	50.000	0
Erritsø Bygade Holding ApS	Vejle	50.000	100%	212.750	-60.184
Ejendomsselskabet Marielund ApS	Vejle	50.000	100%	5.228.808	615.454
Sønderborg & Esbjerg ApS	Vejle	50.000	60%	6.172.618	1.353.384
HFMH Holding ApS	Vejle	50.000	100%	11.532.280	3.516.377
Thorshammer Holding ApS	Vejle	50.000	80%	19.330.780	8.672.851
				<u>49.359.491</u>	<u>20.880.137</u>

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	275.000	3.250.000
Tilgang i årets løb	25.000	0
Afgang i årets løb	0	-3.000.000
Overførsler i årets løb	0	25.000
Kostpris 31. december	<u>300.000</u>	<u>275.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.981.509	5.708.773
Årets afgang	0	-1.727.860
Årets resultat	3.399.415	-163.281
Modtagne udbytter	0	-4.000.000
Overførsler i årets løb	0	2.163.877
Værdireguleringer 31. december	<u>5.380.924</u>	<u>1.981.509</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>96.444</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.777.368</u>	<u>2.256.509</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hyrdevej Holding					
Fredericia ApS	Vejle	50.000	50%	11.504.734	7.382.267
Svinholtvej, Vejle I A/S	Vejle	500.000	50%	-192.888	-583.437
Damkærgård, Børkop Holding ApS	Vejle	50.000	50%	<u>50.000</u>	<u>0</u>
				<u>11.361.846</u>	<u>6.798.830</u>

Noter til årsregnskabet

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	4.200.000
Kostpris 31. december	4.200.000
Opskrivninger 1. januar	0
Opskrivninger 31. december	0
Nedskrivninger 1. januar	0
Nedskrivninger 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.200.000

10 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	54.600.312	6.971.251	62.071.563
Årets resultat	0	-7.951.352	29.518.574	21.567.222
Egenkapital 31. december	500.000	46.648.960	36.489.825	83.638.785

Noter til årsregnskabet

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen fremgår af årsrapporten. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskabet Tjærepletten, Middelfart ApS' mellemværende med Jyske Bank.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hokton A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne ”Kapitalandele i dattervirksomheder“ og ”Kapitalandele i associerede virksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristet tilgodehavender.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forudbetaling for køb af anparter.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.