

HHK Ejendom ApS

Tofttegårdvej 20, 7400 Herning

CVR-nr. 36 55 41 77

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2020

Dirigent:



Henrik Kristoffersen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HHK Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. maj 2020

Direktion:



Henrik Kristoffersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HHK Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HHK Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 7. maj 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
mne8217

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	HHK Ejendom ApS
Adresse, postnr., by	Toftegårdvej 20, 7400 Herning
CVR-nr.	36 55 41 77
Stiftet	2. marts 2015
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Kristoffersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Ledelsen har i regnskabsåret skiftet regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi, mod tidligere kostpris. Dette har resulteret i en regulering af primotal og egenkapital. Ledelsen vurderer den nye værdi som værende mere retvisende for regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 359.669 kr. mod et underskud på 10.247 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 710.061 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	67.546	194.325
2	Personaleomkostninger	-62.308	-58.152
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-20.833	-41.667
	Andre driftsomkostninger	-97.333	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-112.928	94.506
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-239.181	0
	Resultat før finansielle poster	-352.109	94.506
3	Finansielle omkostninger	-109.005	-107.642
	Resultat før skat	-461.114	-13.136
	Skat af årets resultat	101.445	2.889
	Årets resultat	-359.669	-10.247
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-359.669	-10.247
		-359.669	-10.247

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
5	Investeringsjendomme	5.650.000	5.650.000
	Bil	354.167	208.333
		<u>6.004.167</u>	<u>5.858.333</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>6.004.167</u>	<u>5.858.333</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	60.284	7.473
	Andre tilgodehavender	1.219	0
		<u>61.503</u>	<u>7.473</u>
	Likvide beholdninger	<u>36.578</u>	<u>15.461</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>98.081</u>	<u>22.934</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.102.248</u></u>	<u><u>5.881.267</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	660.061	1.019.730
	Egenkapital i alt	<u>710.061</u>	<u>1.069.730</u>
6	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	266.310	307.471
	Gæld til realkreditinstitutter	1.827.053	1.944.527
	Gæld til banker	201.745	0
		<u>2.295.108</u>	<u>2.251.998</u>
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>2.295.108</u>	<u>2.251.998</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	117.976	116.920
	Gæld til banker	53.964	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.278	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.749.911	2.318.757
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.296	173
	Anden gæld	157.654	123.689
		<u>3.097.079</u>	<u>2.559.539</u>
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>3.097.079</u>	<u>2.559.539</u>
	Forpligtelser i alt	<u>5.392.187</u>	<u>4.811.537</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>6.102.248</u></u>	<u><u>5.881.267</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-197.183	-147.183
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	1.227.160	1.227.160
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-10.247</u>	<u>-10.247</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	1.019.730	1.069.730
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-359.669</u>	<u>-359.669</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>660.061</u>	<u>710.061</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HHK Ejendom ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende måde:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til kostpris. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af henholdsvis resultat før skat -239 t.kr. og årets resultat på -186 t.kr. for 2019. I 2018 er resultat før skat ændret med 99 t.kr. og årets resultat med 77 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2019 er samlet øget med 1.041 t.kr., hvoraf -186 t.kr. vedrører 2019 og 1.227 t.kr. vedrører regulering over egenkapitalen primo 2018. Den udskudte skat er i 2018 forøget med 22 t.kr. og 346 t.kr. primo 2018. Ændringen har ikke haft nogen betydning for den aktuelle skat.

Ændringen skyldes at det er ledelsens vurdering, at den nye regnskabspraksis medfører et mere revisende billede af selskabs årsrapport. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående område er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med opkrævning hos lejere.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bil	3 år
-----	------

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

kr.	2019	2018
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	55.018	58.152
Pensioner	7.290	0
	<u>62.308</u>	<u>58.152</u>
kr.	2019	2018
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	48.627	43.187
Andre finansielle omkostninger	60.378	64.455
	<u>109.005</u>	<u>107.642</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle aktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Bil	I alt
Kostpris 1. januar 2019	4.273.244	250.000	4.523.244
Tilgange	239.181	375.000	614.181
Afgange	0	-250.000	-250.000
Kostpris 31. december 2019	4.512.425	375.000	4.887.425
Opskrivninger 1. januar 2019	1.376.756	0	1.376.756
Årets værdireguleringer	-239.181	0	-239.181
Opskrivninger 31. december 2019	1.137.575	0	1.137.575
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	41.667	41.667
Afskrivninger	0	20.833	20.833
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-41.667	-41.667
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	20.833	20.833
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	5.650.000	354.167	6.004.167
Afskrives over		3 år	

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (6,25 % for 2019). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 5.650 t.kr. pr. 31/12 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med kr. 289 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 150 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede forpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Udskudt skat	266.310	0	266.310	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.945.029	117.976	1.827.053	1.381.180
Gæld til banker	255.709	53.964	201.745	0
	<u>2.467.048</u>	<u>171.940</u>	<u>2.295.108</u>	<u>1.381.180</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår i årsrapporten for HHK Holding ApS CVR-nr. 30 91 98 31, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant i virksomhedens ejendom. Gælden til realkreditinstitutterne er på 2.089.049 kr. og den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 5.650.000 kr.