



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringsvedvej 61, 4300 Holbæk  
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## HK Ejendomme ApS

Kalundborgvej 204

4300 Holbæk

CVR-nr. 37776491

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2019

Henrik Kjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for HK 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 17. juni 2019

Direktion



Henrik Kjær  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i HK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 17. juni 2019

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Registreret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177



Vibeke Hundevad  
Partner, registreret revisor  
mne28752

## Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HK Ejendomme ApS Kalundborgvej 204 4300 Holbæk
CVR-nr.	37776491
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Henrik Kjær, Direktør
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk CVR-nr.: 33771177
Kontaktpersoner	Vibeke Hundevad

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i, at erhverve og eje fast ejendom med henblik på udlejning, såvel til bolig som erhverv samt dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for HK Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste/-tab".

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på

## Anvendt regnskabspraksis

baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

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



## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.416.784</b>	<b>1.647.205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.416.784</b>	<b>1.647.205</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		171.976	262.092
Andre finansielle indtægter		3.612	4.110
Finansielle omkostninger		-418.736	-369.149
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.173.636</b>	<b>1.544.258</b>
Skat af årets resultat		-265.276	-354.376
<b>Årets resultat</b>		<b>908.360</b>	<b>1.189.882</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	5.000.000
Overført resultat		908.360	-3.810.118
<b>Resultatdisponering</b>		<b>908.360</b>	<b>1.189.882</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		34.670.435	34.836.060
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>34.670.435</u>	<u>34.836.060</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>34.670.435</u>	<u>34.836.060</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		755.214	707.308
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.836.059	6.887.467
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.591.273</u>	<u>7.594.775</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>726.290</u>	<u>527.582</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>4.317.563</u>	<u>8.122.357</u>
<b>Aktiver</b>		<u>38.987.998</u>	<u>42.958.417</u>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		22.714.464	21.806.104
Udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>22.764.464</b>	<b>26.856.104</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.090.815	4.090.815
Andre hensatte forpligtelser		748.056	718.026
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.838.871</b>	<b>4.808.841</b>
Gæld til kreditinstitutter		6.245.040	6.635.455
Modtagne forudbetalinger fra kunder		599.145	503.506
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>6.844.185</b>	<b>7.138.961</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		440.210	531.673
Gæld til banker		3.394.905	3.206.069
Modtagne forudbetalinger fra kunder		29.489	6.198
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.030	55.030
Gæld til tilknyttede virksomheder		328.610	0
Selskabsskat		265.276	354.376
Anden gæld		26.958	1.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.540.478</b>	<b>4.154.511</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.384.663</b>	<b>11.293.472</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.987.998</b>	<b>42.958.417</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Noter

	2018	2017	
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	6.245.040	440.210	3.264.823
Modtagne forudbetalinger fra kunder	599.145	0	599.145
	<u>6.844.185</u>	<u>440.210</u>	<u>3.863.968</u>

**2. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværender med Realkreditinstitutter er der tinglyst pant i selskabets ejendomme med i alt nom. TDKK 8.783, med en restgæld på TDKK 6.685.

Ejendommene er indregnet til TDKK 34.670.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve TDKK 5.976.