



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 457188918

## HK Ejendomme ApS

Gl. Ringstedvej 61,1  
4300 Holbæk  
CVR-nr. 37776491

## Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8 / 5 2017.

Henrik Kjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	8
Balance 31. december.....	9
Noter .....	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for HK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser fortsat 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. april 2017

Direktionen



Henrik Kjær

## 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 2016 - 31. december 2016 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 opstillingen 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 12. april 2017

### Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad

Partner, registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

---

### Selskab

HK Ejendomme ApS  
Gl. Ringstedvej 61,1  
4300 Holbæk

CVR-nummer: 37776491  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Henrik Kjær

### Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk

Kontaktperson:

Vibeke Hundevad

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Væsentlige ændringer i 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

---

Årsrapporten for HK Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling.

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### 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.

### Bruttofortjeneste

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

## BALANCEN

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 3,40 % - 7,40 % afhængig af ejendommens type, beliggenhed og stand.

Årets dagsværdiregulering foretages over 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.



Note	<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	2016 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.345.235</b>
	<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>1.345.235</b>
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	130.099
	Andre finansielle indtægter	8.045
	Andre finansielle omkostninger	113.179
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.370.200</b>
	Skat af årets resultat	303.928
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.066.272</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Årets resultat	1.066.272
	<b>Til disposition</b>	<b>1.066.272</b>
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	51.700
	Overført til næste år	1.014.572
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.066.272</b>

Note	<b>Balance 31. december</b>	2016 DKK
	<b>Aktiver</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygninger	29.905.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.905.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.905.000</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	828.489
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.285.196
	Andre tilgodehavender	6.203
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.119.889</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.051.778</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.171.667</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.076.667</b>

<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	26.304.680
	Foreslået udbytte	51.700
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.406.380</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	4.090.815
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.090.815</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.643.415
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	446.014
	Kortfristet del af langfristet gæld	-487.443
1	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.601.986</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	487.443
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.691
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	143.511
	Selskabsskat	324.900
	Anden gæld	941
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>977.486</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.579.472</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.076.667</b>
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
3	Kontraktlige forpligtelser	
4	Eventualposter m.v.	

**1 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: DKK 5.007.200.

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværender med Realkreditinstitutter er der tinglyst pant i selskabets ejendomme med i alt nom. DKK 10.013.342, med en restgæld på DKK 7.643.415. Ejendommene er indregnet til DKK 29.905.000.

**3 Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har ikke indgået operationelle leje- og leasingaftaler.

**4 Eventualposter m.v.**

Ingen.