



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 4577188918

HK Ejendomme ApS

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

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2018.

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. juni 2018

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 2017 - 31. december 2017 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. juni 2018

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor
MNE-nr. mne28752

Virksomhedsoplysninger

Selskab

HK Ejendomme ApS
Gl. Ringstedvej 61,1
4300 Holbæk

CVR-nummer: 37776491
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

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

Årsregnskabet er 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 finansiel 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

Investeringsejendomme 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 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 nominal værdi.

Note	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	1.647.205	1.345
Ordinært resultat før finansielle poster	1.647.205	1.345
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	262.092	130
Andre finansielle indtægter	4.110	8
Andre finansielle omkostninger	369.149	113
Resultat før skat	1.544.259	1.370
Skat af årets resultat	354.376	304
Årets resultat	1.189.883	1.066
Forslag til resultatdisponering		
Overført fra tidligere år	26.304.680	0
Årets resultat	1.189.883	1.066
Til disposition	27.494.562	1.066
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	52
Overført til næste år	22.494.562	1.015
Disponeret i alt	27.494.562	1.066

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	34.836.060	29.905
	Materielle anlægsaktiver i alt	34.836.060	29.905
	Anlægsaktiver i alt	34.836.060	29.905
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	707.309	828
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.887.467	6.285
	Andre tilgodehavender	0	6
	Tilgodehavender i alt	7.594.776	7.120
	Likvide beholdninger	527.582	2.052
	Omsætningsaktiver i alt	8.122.357	9.172
	Aktiver i alt	42.958.417	39.077

This document has esignatur Agreement-ID: 37ff456cKkjY11688993

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	21.806.104	26.305
	Foreslået udbytte	5.000.000	52
	Egenkapital i alt	26.856.104	26.406
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	4.090.815	4.091
	Andre hensatte forpligtelser	718.026	0
	Hensatte forpligtelser i alt	4.808.841	4.091
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.167.128	7.643
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	503.506	446
	Kortfristet del af langfristet gæld	-531.673	-487
1	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.138.960	7.602
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	531.673	487
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.206.069	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.198	21
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.030	144
	Selskabsskat	354.376	325
	Anden gæld	1.165	1
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.154.512	977
	Gældsforpligtelser i alt	11.293.472	8.579
	Passiver i alt	42.958.417	39.077
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3	Kontraktlige forpligtelser		
4	Eventualposter m.v.		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

1 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 5.214

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med Realkreditinstitutter er der tinglyst pant i selskabets ejendomme med i alt nom. TDKK 10.013, med en restgæld på TDKK 7.167. Ejendommene er indregnet til TDKK 34.836.

3 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ikke indgået operationelle leje- og leasingaftaler.

4 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for "Henrik Kjær Holding ApS", der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Vibeke Hundevad

Som Registreret revisor
RID: 17835764
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2018 kl.: 16:57:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels-Henrik Kjær

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-043718288180
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2018 kl.: 17:15:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels-Henrik Kjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-043718288180
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2018 kl.: 17:15:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 37ff456cKkjY11688993