



Godkendt revisionspartnerselskab  
Sports Allé 5B, 3., 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  
Allerup  
4300 Holbæk

CVR-nr. 37776491

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. juli 2024

---

Niels-Henrik Kjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 3. juli 2024

### Direktion

Niels-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 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 3. juli 2024

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

Carsten Thomsen  
Partner, registreret revisor  
mne17363

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HK Ejendomme ApS Kalundborgvej 204 Allerup 4300 Holbæk
CVR-nr.	37776491
Hjemsted	Holbæk
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Niels-Henrik Kjær
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5B, 3. sal. 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
<b>Kontaktpersoner</b>	Carsten Thomsen, Partner, registreret revisor

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for HK Ejendomme ApS for 2023 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.334.630</b>	<b>1.427.041</b>
Personaleomkostninger	1	-507.357	-431.876
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-100.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>727.273</b>	<b>995.165</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	70.840
Andre finansielle indtægter		0	4.289
Finansielle omkostninger	2	-358.316	-1.874.859
<b>Resultat før skat</b>		<b>368.957</b>	<b>-804.565</b>
Skat af årets resultat	3	-81.906	-172.282
<b>Årets resultat</b>		<b>287.051</b>	<b>-976.847</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		287.051	-976.847
<b>Resultatdisponering</b>		<b>287.051</b>	<b>-976.847</b>

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	34.197.675	36.197.675
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.197.675</b>	<b>36.197.675</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.197.675</b>	<b>36.197.675</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		121	121
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		410.000	400.000
Andre tilgodehavender		1.022.214	1.251.922
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.432.335</b>	<b>1.652.043</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.432.335</b>	<b>1.652.043</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.630.010</b>	<b>37.849.718</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		22.362.384	22.075.332
<b>Egenkapital</b>		<b>22.412.384</b>	<b>22.125.332</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.068.815	4.090.815
Andre hensatte forpligtelser		933.077	900.516
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.001.892</b>	<b>4.991.331</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.201.284	3.678.010
Modtagne forudbetalinger fra kunder		915.762	706.809
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.117.046</b>	<b>4.384.819</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		573.391	583.180
Gæld til banker		1.748.654	3.926.157
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.561	96.416
Gæld til tilknyttede virksomheder		857.979	726.350
Selskabsskat		103.906	172.282
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		34.174	22.471
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		703.023	821.380
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.098.688</b>	<b>6.348.236</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.215.734</b>	<b>10.733.055</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.630.010</b>	<b>37.849.718</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	502.123	427.191
Andre omkostninger til social sikring	5.234	4.685
	<b>507.357</b>	<b>431.876</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
 <b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	29.240	15.843
Kurstab, omsætningsaktiver	0	1.589.910
Andre finansielle omkostninger	329.076	269.106
	<b>358.316</b>	<b>1.874.859</b>
 <b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	103.906	172.282
Udskudt skat af årets resultat	-22.000	0
	<b>81.906</b>	<b>172.282</b>
 <b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	36.197.675	36.197.675
Afgang i årets løb	-2.000.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.197.675</b>	<b>36.197.675</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.197.675</b>	<b>36.197.675</b>

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.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.201.284	573.391	977.008
Modtagne forudbetalinger fra kunder	915.762	0	915.762
	<b>4.117.046</b>	<b>573.391</b>	<b>1.892.770</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Henrik Kjær Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## Noter

2023

2022

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendommene opr. TDKK 8.859, restgælden udgør TDKK 3.775.

Herudover er der udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter TDKK 7.054. Ejendommene er indregnet til anskaffelsessum TDKK 36.198.

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.

## Niels-Henrik Kjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels-Henrik Kjær

Direktør og dirigent

ID: 0ca4a172-2304-4c74-a793-02545a87d6db

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 12:21:03

Underskrevet med MitID



## Carsten Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Lindegård Thomsen

Registreret revisor

ID: c89e048e-abab-4908-bfe6-687c00ddbcc1

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 12:50:01

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a6ab1c1NgHyY251926813

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](http://www.esignatur.dk).