



Registreret revisionspartnerselskab
Smedelundsgade 16, 2., 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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juni 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 16. juni 2022

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 2021 - 31. december 2021 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.

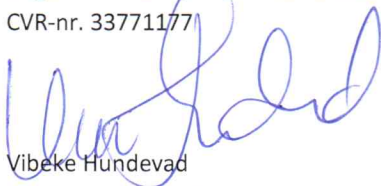
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 16. juni 2022

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177



Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor
mne28752

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HK Ejendomme ApS Kalundborgvej 204 Allerup 4300 Holbæk
CVR-nr.	37776491
Hjemsted	Holbæk
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Niels-Henrik Kjær, Direktør
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Smedelundsgade 16, 2. sal. 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Vibeke Hundevad, 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 1.480.490, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 39.031.510, og en egenkapital på kr. 23.102.178.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for HK Ejendomme ApS for 2021 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, 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.

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 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 deklarerer.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Avance ved salg af jordstykke, genanbringes i anskaffelse af andre ejendomme.

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.

Hensatte forpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		2.076.627	1.970.773
Personaleomkostninger	1	-46.645	0
Driftsresultat		2.029.982	1.970.773
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		53.546	85.166
Andre finansielle indtægter		4.113	3.937
Finansielle omkostninger	2	-190.075	-215.486
Resultat før skat		1.897.566	1.844.390
Skat af årets resultat	3	-417.076	-404.888
Årets resultat		1.480.490	1.439.502
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.480.490	1.439.502
Resultatdisponering		1.480.490	1.439.502

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	36.197.675	36.197.675
Materielle anlægsaktiver		36.197.675	36.197.675
Anlægsaktiver		36.197.675	36.197.675
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		200.521	180.121
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.596.920	927.240
Andre tilgodehavender		956.733	855.799
Tilgodehavender		2.754.174	1.963.160
Likvide beholdninger		79.661	196.781
Omsætningsaktiver		2.833.835	2.159.941
Aktiver		39.031.510	38.357.616

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		23.052.178	21.571.688
Egenkapital		23.102.178	21.621.688
Hensættelser til udskudt skat		4.090.815	4.090.815
Andre hensatte forpligtelser		869.100	838.608
Hensatte forpligtelser		4.959.915	4.929.423
Gæld til realkreditinstitutter		4.196.292	5.049.085
Modtagne forudbetalinger fra kunder		742.847	701.507
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.939.139	5.750.592
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		633.384	501.600
Gæld til banker		3.500.392	3.522.917
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.005	41.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.456	55.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		361.310	246.540
Selskabsskat		417.076	404.888
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.575	109.172
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.030.080	1.173.337
Kortfristede gældsforpligtelser		6.030.278	6.055.913
Gældsforpligtelser		10.969.417	11.806.505
Passiver		39.031.510	38.357.616
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2021	2020	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	45.509	0	
Andre omkostninger til social sikring	1.136	0	
	46.645	0	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	4.272	0	
Andre finansielle omkostninger	185.803	215.486	
	190.075	215.486	
3. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	417.076	404.888	
	417.076	404.888	
4. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	36.197.675	36.692.195	
Afgang i årets løb	0	-494.520	
Kostpris ultimo	36.197.675	36.197.675	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.197.675	36.197.675	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.196.292	633.384	1.873.903
Modtagne forudbetalinger fra kunder	742.847	0	742.847
	4.939.139	633.384	2.616.750
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.			
7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendommene opr. TDKK 8.859, restgælden udgør TDKK 4.830.			
Herudover er der udstedt ejerantebreve til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter TDKK 7.054. Ejendommene er indregnet til anskaffelsessum TDKK 36.198.			