

HK-Ejendomme APS

CVR-nr. 39 33 54 25

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. juli 2019

Dan Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 8. februar - 28. februar	9
Balance 28. februar	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. februar 2018 - 28. februar 2019 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. 28. februar 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. februar 2018 - 28. februar 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 12. juli 2019

Direktion

Dan Østergaard Kristensen
adm. direktør

Eli Højbjerg Kristensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i HK-Ejendomme APS

Vi har opstillet årsregnskabet for HK-Ejendomme APS for regnskabsåret 8. februar 2018 - 28. februar 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Viborg, den 12. juli 2019

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

HK-Ejendomme APS
c/o Dan Kristensen
Albertevej 14
8831 Løgstrup

CVR-nr.: 39 33 54 25

Regnskabsperiode: 8. februar 2018 - 28. februar 2019

Hjemsted: Viborg

Direktion

Dan Østergaard Kristensen, adm. direktør
Eli Højbjerg Kristensen, direktør

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Brøndumsvej 19, st. th.
8800 Viborg

Pengeinstitut

Jutlander Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opkøbe jord eller ejendomme med henblik på nybyggeri eller renovering med salg for øje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 7.103, og selskabets balance pr. 28. februar 2019 udviser en egenkapital på kr. 42.897.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HK-Ejendomme APS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsevne.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 8. februar - 28. februar

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		69.418
Finansielle omkostninger		<u>-78.535</u>
Resultat før skat		-9.117
Skat af årets resultat	2	<u>2.014</u>
Årets resultat		<u>-7.103</u>
Overført resultat		<u>-7.103</u>
		<u>-7.103</u>

Balance 28. februar

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	3	<u>1.869.413</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.869.413</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.869.413</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>5.688</u>
Tilgodehavender		<u>5.688</u>
Likvide beholdninger		<u>57.852</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>63.540</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.932.953</u></u>

Balance 28. februar

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>-7.103</u>
Egenkapital	4	<u>42.897</u>
Banker		294.758
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.434.759</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.729.517</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	51.917
Selskabsskat		3.674
Anden gæld		56.948
Deposita		<u>48.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>160.539</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.890.056</u>
Passiver i alt		<u>1.932.953</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Noter

	<u>2018/19</u> kr.
1 Personalemkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	3.674
Årets udskudte skat	<u>-5.688</u>
	<u>-2.014</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 8. februar 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>1.869.413</u>
Kostpris 28. februar 2019	<u>1.869.413</u>
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2019	<u>1.869.413</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 8. februar 2018	0	0	0
Årets resultat	0	-7.103	-7.103
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Egenkapital 28. februar 2019	50.000	-7.103	42.897

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 8. februar 2018	Gæld 28. februar 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	310.538	15.780	231.500
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.470.896	36.137	1.281.848
	0	1.781.434	51.917	1.513.348

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, t.kr. 1.518, er der udstedt realkreditpantebrev for nom. 1.500 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.802.

Til sikkerhed for gæld til Jutlander Bank, t.kr. 276 er der udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 200.000 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.802.