

HK-Ejendomme APS

**c/o Dan Kristensen
Albertevej 14
8831 Løgstrup**

CVR-nr. 39 33 54 25

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. februar 2022

Dan Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 3. februar 2022

Direktion

Dan Østergaard Kristensen
adm. direktør

Eli Højbjerg Kristensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i HK-Ejendomme APS

Vi har opstillet årsrapporten for HK-Ejendomme APS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 3. februar 2022

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
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: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Viborg

Direktion

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

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

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 2021 udviser et overskud på kr. 99.671, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 230.216.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		166.254	163.953
Finansielle omkostninger		<u>-38.089</u>	<u>-39.026</u>
Resultat før skat		128.165	124.927
Skat af årets resultat	1	<u>-28.494</u>	<u>-27.467</u>
Årets resultat		<u>99.671</u>	<u>97.460</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>99.671</u>	<u>97.460</u>
		<u>99.671</u>	<u>97.460</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	<u>1.991.848</u>	<u>1.951.037</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.991.848</u>	<u>1.951.037</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.991.848</u>	<u>1.951.037</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>2.069</u>	<u>2.227</u>
Tilgodehavender		<u>2.069</u>	<u>2.227</u>
Likvide beholdninger		<u>9.732</u>	<u>8.295</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.801</u>	<u>10.522</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.003.649</u></u>	<u><u>1.961.559</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>180.216</u>	<u>80.544</u>
Egenkapital		<u>230.216</u>	<u>130.544</u>
Banker		250.048	265.828
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.291.133</u>	<u>1.362.962</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.541.181</u>	<u>1.628.790</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	87.609	87.093
Selskabsskat		28.336	21.318
Anden gæld		68.307	45.814
Deposita		<u>48.000</u>	<u>48.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>232.252</u>	<u>202.225</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.773.433</u>	<u>1.831.015</u>
Passiver i alt		<u>2.003.649</u>	<u>1.961.559</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	80.545	130.545
Årets resultat	0	99.671	99.671
Egenkapital 31. december 2021	<u>50.000</u>	<u>180.216</u>	<u>230.216</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	28.336	21.318
Årets udskudte skat	158	6.149
	<u>28.494</u>	<u>27.467</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	1.951.036
Overførsler i årets løb	40.812
Kostpris 31. december 2021	<u>1.991.848</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.991.848</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	281.608	265.828	15.780	197.540
Gæld til realkreditinstitutter	1.434.275	1.362.962	71.829	998.585
	<u>1.715.883</u>	<u>1.628.790</u>	<u>87.609</u>	<u>1.196.125</u>

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, t.kr. 1.363, er der udstedt realkreditpantebrev for nom. 1.516 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.992.

Til sikkerhed for gæld til Jutlander Bank, t.kr. 266 er der udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 200.000 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.992.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HK-Ejendomme APS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

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.

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.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.