

## **HK-Ejendomme APS**

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

**CVR-nr. 39 33 54 25**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. juni 2023

---

Dan Østergaard Kristensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2. juni 2023

### **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 2022 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 2. juni 2023

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 2022

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 2022 udviser et overskud på kr. 218.139, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 448.355.

### **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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>151.821</b>	<b>166.254</b>
Finansielle indtægter		178.474	0
Finansielle omkostninger		<u>-50.027</u>	<u>-38.089</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>280.268</b>	<b>128.165</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-62.129</u>	<u>-28.494</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>218.139</u></b>	<b><u>99.671</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>218.139</u>	<u>99.671</u>
		<b><u>218.139</u></b>	<b><u>99.671</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>2.032.659</u>	<u>1.991.848</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>2.032.659</b></u>	<u><b>1.991.848</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.032.659</b></u>	<u><b>1.991.848</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>2.069</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.069</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>274.424</b></u>	<u><b>9.732</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>274.424</b></u>	<u><b>11.801</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.307.083</b></u></u>	<u><u><b>2.003.649</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		398.355	180.216
<b>Egenkapital</b>		<b><u>448.355</u></b>	<b><u>230.216</u></b>
Banker		0	250.048
Gæld til realkreditinstitutter		1.661.547	1.291.133
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.661.547</u></b>	<b><u>1.541.181</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	44.507	87.609
Selskabsskat		58.060	28.336
Anden gæld		46.014	68.307
Deposita		48.600	48.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>197.181</u></b>	<b><u>232.252</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.858.728</u></b>	<b><u>1.773.433</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.307.083</u></b>	<b><u>2.003.649</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	180.216	230.216
Årets resultat	0	218.139	218.139
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>398.355</u></b>	<b><u>448.355</u></b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	60.060	28.336		
Årets udskudte skat	<u>2.069</u>	<u>158</u>		
	<b><u>62.129</u></b>	<b><u>28.494</u></b>		
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>		
Kostpris 1. januar 2022		1.991.848		
Tilgang i årets løb		<u>40.811</u>		
Kostpris 31. december 2022		<u>2.032.659</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>2.032.659</u></b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	265.828	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.362.962</u>	<u>1.706.054</u>	<u>44.507</u>	<u>1.505.601</u>
	<b><u>1.628.790</u></b>	<b><u>1.706.054</u></b>	<b><u>44.507</u></b>	<b><u>1.505.601</u></b>

## **Noter**

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, t.kr. 1.706, er der udstedt realkreditpantebrev for nom. 1.760 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.033.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for HK-Ejendomme APS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 real-kreditlån 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsejendomme*

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 nettorealisationsværdi.

### **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.