H&K Ejendomme ApS

Solvangsvej 8

4681 Herfølge

CVR-nr. 30349555

Årsrapport for 2014

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. marts 2015

_____

Steen Witthøfft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for H&K 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. marts 2015

Direktion

Henrik Reinholdt Køster	Mette Sander Zacho
Direktør	Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i H&K Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskab
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H&K Ejendomme ApS for regnskabsåret 2014 . Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold
Uden at det modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at der er usikkerhed omkring måling af investeringsejendommen. Vi henviser til note 6.

Roskilde, den 25. marts 2015

BGR-Revision
statsautoriseret revisionsvirksomhed

Boye G. Rynord
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	H&K Ejendomme ApS Solvangsvej 8 4681 Herfølge
Telefon	56288206
CVR-nr.	30349555
Stiftelsesdato	6. marts 2007
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Direktion	Henrik Reinholdt Køster, Direktør Mette Sander Zacho, Direktør
Revisor	BGR-Revision statsautoriseret revisionsvirksomhed Ledreborg alle 118 4000 Roskilde CVR-nr.: 20554401

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for H&K Ejendomme ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

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 omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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 betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**432.709**	**422.312**
Driftsresultat		**432.709**	**422.312**
Finansielle indtægter		472	0
Finansielle omkostninger		-205.429	-189.171
Resultat før skat		**227.752**	**233.141**
Skat af årets resultat	1	-60.684	-33.531
Årets resultat		**167.068**	**199.610**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		167.068	199.610
		167.068	**199.610**

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	5.112.164	5.112.164
Materielle anlægsaktiver		**5.112.164**	**5.112.164**
Anlægsaktiver		**5.112.164**	**5.112.164**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		472	0
Tilgodehavender		**472**	**0**
Likvide beholdninger		**168.676**	**87.847**
Omsætningsaktiver		**169.148**	**87.847**
Aktiver		**5.281.312**	**5.200.011**

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	1.294.870	1.127.802
Egenkapital		**1.419.870**	**1.252.802**
Hensættelser til udskudt skat		238.296	202.920
Hensatte forpligtelser		**238.296**	**202.920**
Gæld til realkreditinstitutter		2.725.049	2.951.575
Gæld til tilknyttede virksomheder		475.242	461.400
Langfristede gældsforpligtelser		**3.200.291**	**3.412.975**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		236.500	259.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		114.450	2.027
Anden gæld		59.406	57.287
Kortfristede gældsforpligtelser		**422.855**	**331.314**
Gældsforpligtelser		**3.623.146**	**3.744.289**
Passiver		**5.281.312**	**5.200.011**

Virksomhedens formål	5
Usikkerhed ved indregning og måling	6
Eventualforpligtelser	7
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8

Noter

	2014	2013
1. Skat af årets resultat		
Årets skat	25.308	6.494
Regulering af udskudt skat	35.376	27.037
	60.684	**33.531**
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.112.164	5.112.164
Kostpris ultimo	**5.112.164**	**5.112.164**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**5.112.164**	**5.112.164**

Investeringsejendommen er værdiansat til kostpris, på grund af afkastberegning på ca. 8 % afkast.

3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	**125.000**	**125.000**

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overført resultat		
Saldo primo	1.127.802	128.192
Årets resultat	167.068	199.610
Tilskud fra moderselskab	0	800.000
Saldo ultimo	**1.294.870**	**1.127.802**

5. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets inveateringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Generelt vurderer ledelsen, at der er kommet større pres på huslejesatserne og krav om kortere opsigelsesmuligheder på erhvervslejemål. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringesejendom.

7. 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 H&K Forpagtning ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Noter

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom, norminelt kr. 2.012.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom, kr. 2.100.000.

Den bogførte værdi af ejendommen er kr. 5.112.164.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende H&K Forpagtning ApS, Hansen & Køster ApS, Henrik Køster Holding ApS og Mette Sander Hansen Holding ApS - samlet engagement ultimo 2014 t.kr. 1.200.