

H&K Ejendomme ApS

Solvangsvej 8

4681 Herfølge

(CVR-nr. 30 34 95 55)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2/5 2016



Henrik Køster
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

4**Ledelsesberetning**

Beretning

6**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis

7

Resultatopgørelse

11

Balance

12

Noter

14

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	H&K Ejendomme ApS Solvangsvej 8 4681 Herfølge
	Telefon: 56 28 82 06
	CVR-nr.: 30 34 95 55
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015
Direktion	Mette Sander Zacho Henrik Køster
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for H&K Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. april 2016

Direktion



Mette Sander Zacho



Henrik Køster

Til kapitalejerne i H&K Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H&K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 et 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

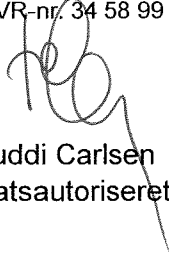
Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til kapitalejere i selskabet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidet gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 19. april 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Ruddi Carlsen
statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 146.255. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2015 og balancen pr. 31. december 2015.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Måling af selskabets ejendom er ændret fra dagsværdi til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, da det giver et merer retvisende billede.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for H&K Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af selskabets ejendom er ændret fra dagsværdi til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, da det giver et mere retvisende billede.

Afskrivninger er beregnet med tilbagevirkende kraft og sammenligningenstallene er tilpasset. Ændringen påvirker resultatet for 2015 med kr. -98.963 og egenkapitalen med kr. -716.494. Sammenligningstal er tilpasset for 2014.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Bygninger, 40 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Anvendt regnskabspraksis

10

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	435.179	432.709
Af- og nedskrivninger	-98.963	-98.963
Driftsresultat	336.216	333.746
Andre finansielle indtægter	0	472
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.812	-42.418
Andre finansielle omkostninger	-142.793	-163.012
Resultat før skat	191.611	128.788
1 Skat af årets resultat	-45.356	-38.912
ÅRETS RESULTAT	146.255	89.876
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	150.000	0
Overført resultat	-3.745	89.876
Anvendelse i alt	146.255	89.876

Balance pr. 31. december

12

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger	4.122.532	4.221.495
Materielle anlægsaktiver i alt	4.122.532	4.221.495
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.122.532	4.221.495
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	18.325	0
Tilgodehavender i alt	18.325	0
Likvide beholdninger	160.368	168.676
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	178.693	168.676
AKTIVER I ALT	4.301.225	4.390.171

Balance pr. 31. december

13

PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	596.402	600.147
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	0
2 EGENKAPITAL I ALT	871.402	725.147
1 Udskudt skat	54.472	42.349
HENSÆTTELSER I ALT	54.472	42.349
Gæld til realkreditinstitutter	1.646.177	1.676.879
Kreditinstitutter m.v.	742.484	1.048.170
3 Langfristet gæld i alt	2.388.661	2.725.049
Gæld til realkreditinstitutter	87.191	117.000
Kreditinstitutter m.v.	231.000	119.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	590.377	589.220
Anden gæld	63.122	59.406
Kortfristet gæld i alt	986.690	897.626
GÆLD I ALT	3.375.351	3.622.675
PASSIVER I ALT	4.301.225	4.390.171
4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	33.233	25.308
Årets regulering af udskudt skat	12.123	13.604
	45.356	38.912
2 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
	125.000	125.000
Overført resultat		
Saldo primo	600.147	1.127.802
Praksisændringer primo	0	-617.531
Årets resultat	146.255	89.876
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-150.000	0
	596.402	600.147
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	0
	150.000	0
Egenkapital ultimo	871.402	725.147
3 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	1.296.804	1.106.412

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
-------------	---------------------------	---------------------------

4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sambeskatning

H&K Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for H&K Forpagtning ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>1.749.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>4.122.532</u>

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

Ejerpantebrev i ejendom	<u>2.100.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>4.122.532</u>

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende H&K Forpagtning ApS, Hansen og Køster ApS, Henrik Køster Holding ApS og Mette Sander Hansen Holding ApS - samlet engagement ultimo 2015 t.kr. 1.500.