

HK Boliginvest ApS

Robinievej 70, 2620 Albertslund
CVR-nr. 30 56 72 77

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.03.25

Henrik Knaack
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

HK Boliginvest ApS
Robinievej 70
2620 Albertslund
CVR-nr.: 30 56 72 77
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Henrik Knaack

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Holdingselskabet af 30.09.1998, Taastrup ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for HK Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 2. marts 2025

Direktionen

Henrik Knaack

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i HK Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HK Boliginvest ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 2. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Troels Vibe Carlsen

Reg. revisor
MNE-nr. mne27841

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel med fast ejendom og pantebreve, samt drive handel med øvrige aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK -45.270 mod DKK -21.475 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK -822.196.

Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende, men er dog i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

Hovedanpartshaver indestår for kapitalberedskabet i selskabet frem til den. 30. september 2025. Der henvises til note 1.

Forventet udvikling

Selskabet arbejder fortsat med aktiviteter indenfor ejendomsmarkedet, både med opkøb og på tvangsaktion og køb af ejendomme i fri handel. Det forventes, at selskabet i de kommende år vil give overskud og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning af fortsat drift..

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste	68.212	76.126
Finansielle omkostninger	-124.845	-102.978
Resultat før skat	-56.633	-26.852
Skat af årets resultat	11.363	5.377
Årets resultat	-45.270	-21.475
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-45.270	-21.475
I alt	-45.270	-21.475

AKTIVER		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
Note			
	Fremstillede varer og handelsvarer	2.784.046	2.779.046
	Varebeholdninger i alt	2.784.046	2.779.046
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.400	19.500
	Udskudt skatteaktiv	150.931	139.568
	Andre tilgodehavender	3.596	3.558
	Tilgodehavender i alt	177.927	162.626
	Likvide beholdninger	10.175	10.175
	Omsætningsaktiver i alt	2.972.148	2.951.847
	Aktiver i alt	2.972.148	2.951.847

PASSIVER		30.09.24	30.09.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-947.196	-901.926
	Egenkapital i alt	-822.196	-776.926
2	Gæld til kreditinstitutter	928.218	967.026
2	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.170.132	2.034.632
2	Deposita	20.000	53.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.118.350	3.055.158
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	40.800	40.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	621.090	619.766
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.508	13.253
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	596	596
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	675.994	673.615
	Gældsforpligtelser i alt	3.794.344	3.728.773
	Passiver i alt	2.972.148	2.951.847

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24			
Saldo pr. 01.10.23	125.000	-901.926	-776.926
Forslag til resultatdisponering	0	-45.270	-45.270
Saldo pr. 30.09.24	125.000	-947.196	-822.196

1. Oplysninger om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabets forpligtelser pr. 30. september 2024 oversteg de samlede aktiver med TDKK 833. Hovedanpartshaver indestår for kapitalberedskabet i selskabet frem til den. 30. september 2025 og regnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
Gæld til kreditinstitutter	40.800	773.000	969.018	1.007.026
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.170.132	2.034.632
Deposita	0	0	20.000	53.500
I alt	40.800	773.000	3.159.150	3.095.158

3. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Holdingselskabet af 30.09.1998, Taastrup ApS på TDKK 200 for engagement med Nordea.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Holdingselskabet af 30.09.1998, Taastrup ApS koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev på TDKK 1.072 til Nordea Kredit vedrørende ejendommen Havremarksvej 21, 3200 Helsingør.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme er TDKK 2.784.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdig-gørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skat-tepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.