

# **HVJ EJENDOMME ApS**

Provstevænget 20  
4450 Jyderup

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/03/2018**

**Hans Verner Morgenstjerne Jepsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

HVJ EJENDOMME ApS

Provstevænget 20

4450 Jyderup

Telefonnummer: 20150261

CVR-nr: 26977185

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for HVJ EJENDOMME ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den

**Direktion**

Hans Verner Morgenstjerne Jepsen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede leaseaftaler. Indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære poster, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages ikke afskrivninger på den anskaffede bygning, som anvendes til beboelsesformål, og derfor ikke forventes at forringe værdien.

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes

## Anvendt regnskabspraksis

på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle tilgodehavender eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 op for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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 netto realisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>51.648</b>	<b>52.224</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>51.648</b>	<b>52.224</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	29
Øvrige finansielle omkostninger .....		-17.945	-18.809
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>33.703</b>	<b>33.444</b>
Skat af årets resultat .....	1	-7.432	-8.197
<b>Årets resultat</b> .....		<b>26.271</b>	<b>25.247</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		26.271	25.247
<b>I alt</b> .....		<b>26.271</b>	<b>25.247</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		723.768	723.768
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>723.768</b>	<b>723.768</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>723.768</b>	<b>723.768</b>
Udskudte skatteaktiver .....		0	5.549
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>5.549</b>
Likvide beholdninger .....		68.026	48.271
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>68.026</b>	<b>53.820</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>791.794</b>	<b>777.588</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overkurs ved emission .....		5.000	5.000
Overført resultat .....		48.535	22.264
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>178.535</b>	<b>152.264</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		305.528	320.187
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>305.528</b>	<b>320.187</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.659	13.948
Skyldig selskabsskat .....		1.883	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		291.189	291.189
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>307.731</b>	<b>305.137</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>613.259</b>	<b>625.324</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>791.794</b>	<b>777.588</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	- 1.883	0
Ændring af udskudt skat	- 5.549	- 8.197
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>- 7.432</b>	<b>- 7.367</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	320.187	14.659	305.528	239.032
	<b>320.187</b>	<b>14.659</b>	<b>305.528</b>	<b>239.032</b>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 320.187 er der afgivet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør 723.768 kr.