

Hjortkjærsvej 1 ApS

Tolstrup Byvej 5, 9600 Aars
CVR-nr. 28 97 55 70

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.18

Kenneth Rasmussen
Dirigent

| | |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 17 |

Selskabet

Hjortkjærvej 1 ApS
Tolstrup Byvej 5
9600 Aars
Hjemsted: Vesthimmerland
CVR-nr.: 28 97 55 70
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kenneth Rasmussen
Michael Eiskjær

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jutlander Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Hjortkjærvej 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 20. juni 2018

Direktionen

Kenneth Rasmussen

Michael Eiskjær

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Hjortkjærvej 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjortkjærvej 1 ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aars, den 20. juni 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Lundgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31487

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen Hjortkjærvej 1, Aars.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 139.372 mod DKK 61.091 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.473.513.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 358.266 | 270.478 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | 358.266 | 270.478 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | -14.824 |
| Resultat af primær drift | 358.266 | 255.654 |
| Finansielle indtægter | 7.936 | 11.650 |
| Finansielle omkostninger | -176.622 | -193.145 |
| Resultat før skat | 189.580 | 74.159 |
| Skat af årets resultat | -50.208 | -13.068 |
| Årets resultat | 139.372 | 61.091 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 139.372 | 61.091 |
| I alt | 139.372 | 61.091 |

| AKTIVER | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|----------------|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Investeringsejendomme | 6.300.000 | 6.300.000 |
| 1 | Materielle anlægsaktiver i alt | 6.300.000 | 6.300.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 6.300.000 | 6.300.000 |
| | Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse | 10.466 | 9.469 |
| | Tilgodehavender i alt | 10.466 | 9.469 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 10.466 | 9.469 |
| | Aktiver i alt | 6.310.466 | 6.309.469 |

| PASSIVER | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|-----------------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 400.000 | 400.000 |
| | Overkurs ved emission | 600.000 | 600.000 |
| | Overført resultat | 473.513 | 334.141 |
| | Egenkapital i alt | 1.473.513 | 1.334.141 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 304.799 | 254.591 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 304.799 | 254.591 |
| 2 | Gæld til realkreditinstitutter | 2.096.271 | 2.249.914 |
| 2 | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 1.436.886 | 1.436.886 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.533.157 | 3.686.800 |
| 2 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 140.000 | 120.000 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 264.338 | 312.947 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 102.224 | 103.465 |
| | Anden gæld | 492.435 | 447.525 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 50.000 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 998.997 | 1.033.937 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 4.532.154 | 4.720.737 |
| | Passiver i alt | 6.310.466 | 6.309.469 |
| 3 | Eventualforpligtelser | | |
| 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 | Nærtstående parter | | |

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overkurs ved emission | Overført resultat |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 400.000 | 600.000 | 334.141 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 139.372 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 400.000 | 600.000 | 473.513 |

1. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.17 | 6.720.459 |
| Kostpris pr. 31.12.17 | 6.720.459 |
| Opskrivninger pr. 01.01.17 | -420.459 |
| Opskrivninger pr. 31.12.17 | -420.459 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 6.300.000 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17 | 6.300.000 |

2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.17 | Gæld i alt 31.12.16 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 140.000 | 1.600.000 | 2.236.271 | 2.369.914 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 1.435.486 | 1.436.886 | 1.436.886 |
| I alt | 140.000 | 3.035.486 | 3.673.157 | 3.806.800 |

3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.263 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.080, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.300. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-dagen t.DKK 1.700.

5. Nærtstående parter

| Beløb i DKK | Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.17 | 9.469 |
| Rente | 997 |
| Kostpris pr. 31.12.17 | 10.466 |

Tilgodehavender forrentes med 10,05% p.a.

6. 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 omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Ejendomsomkostninger omfatter årets omkostninger til ejendomsskat, forsikringer og forbrug m.v. vedrørende lejligheder.

6. 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.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.