

Hjultorvet 5, Viborg A/S

Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 63 60 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Jens Peter Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Hjultorvet 5, Viborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. maj 2018

Direktion

Jens Isak Christensen

Jens Peter Jørgensen

Bestyrelse

Irma Christensen

Bodil Jørgensen

Jens Peter Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Hjultorvet 5, Viborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjultorvet 5, Viborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 28. maj 2018

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30145

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hjultorvet 5, Viborg A/S Granvej 9 8800 Viborg
	CVR-nr.: 29 63 60 79
	Stiftet: 28. juni 2006
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Irma Christensen Bodil Jørgensen Jens Peter Jørgensen
Direktion	Jens Isak Christensen Jens Peter Jørgensen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2017, udviser et resultat på 1.828.242 kr. mod 628.337 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 12.080.313 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjultorvet 5, Viborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Afkastkravet er fastsat ud fra gældende markedsforhold, beliggenhed og lejernes bonitet m.v. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	904.499	895.871
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.500.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-17.072
Driftsresultat	2.404.499	878.799
Andre finansielle indtægter	29	9.684
Øvrige finansielle omkostninger	-62.484	-85.208
Resultat før skat	2.342.044	803.275
Skat af årets resultat	-513.802	-174.938
Årets resultat	1.828.242	628.337
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.060.000	400.000
Overføres til overført resultat	768.242	228.337
Disponeret i alt	1.828.242	628.337

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	19.500.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	19.500.000	18.000.000
Anlægsaktiver i alt	19.500.000	18.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	30.341
Andre tilgodehavender	569.000	12.000
Tilgodehavender i alt	569.000	42.341
Andre værdipapirer og kapitalandele	250	250
Værdipapirer i alt	250	250
Likvide beholdninger	268.318	385.478
Omsætningsaktiver i alt	837.568	428.069
Aktiver i alt	20.337.568	18.428.069

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	10.520.313	9.752.071
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.060.000	400.000
Egenkapital i alt	12.080.313	10.652.071
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.890.000	1.530.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.890.000	1.530.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	5.944.156	5.950.522
Deposita	248.698	184.543
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.192.854	6.135.065
5 Gældsforpligtelser	5.000	2.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.555	28.905
Selskabsskat	55.802	0
Anden gæld	88.044	80.028
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	174.401	110.933
Gældsforpligtelser i alt	6.367.255	6.245.998
Passiver i alt	20.337.568	18.428.069
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.071.710	16.071.710
Kostpris ultimo	16.071.710	16.071.710
Regulering til dagsværdi primo	1.928.290	1.928.290
Årets regulering til dagsværdi	1.500.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	3.428.290	1.928.290
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.500.000	18.000.000

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent (6,25% i 2016) 5,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.896 tkr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 12.080 tkr. til 9.821 tkr.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
3. Overført resultat				
Overført resultat primo	9.752.071	9.523.734		
Årets overførte resultat	<u>768.242</u>	<u>228.337</u>		
	<u>10.520.313</u>	<u>9.752.071</u>		
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	400.000	1.000.000		
Udloddet udbytte	-400.000	-1.000.000		
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.060.000</u>	<u>400.000</u>		
	<u>1.060.000</u>	<u>400.000</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitut	5.000	5.237.000	5.949.156	5.952.521
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>248.698</u>	<u>184.543</u>
	<u>5.000</u>	<u>5.237.000</u>	<u>6.197.854</u>	<u>6.137.064</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.949 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.500 tkr.