

**Hjultorvet 5, Viborg A/S**  
Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 63 60 79

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016.

---

Jens Peter Jørgensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. april 2016

### **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 2015 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 25. april 2016

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Irma Christensen Bodil Jørgensen Jens Peter Jørgensen
<b>Direktion</b>	Jens Isak Christensen Jens Peter Jørgensen
<b>Revisor</b>	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 2015, udviser et resultat på 1.762.571 kr. mod 744.757 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 11.023.733 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **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 mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed og lejernes bonitet m.v.

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

### **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 generalforsamlingen.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>966.099</b>	<b>1.000.596</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.300.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	9.230	43.344
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.275.329</b>	<b>1.043.940</b>
Andre finansielle indtægter	81.874	19.652
Øvrige finansielle omkostninger	-88.613	-83.355
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.268.590</b>	<b>980.237</b>
Skat af årets resultat	-506.019	-235.480
<b>Årets resultat</b>	<b>1.762.571</b>	<b>744.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
Overføres til overført resultat	762.571	244.757
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.762.571</b>	<b>744.757</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	<u>18.000.000</u>	<u>16.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>16.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.000.000</u></b>	<b><u>16.700.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>747.027</u>	<u>356.663</u>
Værdipapirer i alt	<u>747.027</u>	<u>356.663</u>
Likvide beholdninger	<u>210.593</u>	<u>125.170</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>957.620</u></b>	<b><u>481.833</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.957.620</u></b>	<b><u>17.181.833</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	9.523.733	8.761.162
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.023.733</u></b>	<b><u>9.761.162</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.502.000</u>	<u>1.188.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.502.000</u></b>	<b><u>1.188.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.881.432	5.935.663
Deposita	<u>166.940</u>	<u>185.355</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.048.372</u>	<u>6.121.018</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	45.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	23.044
Selskabsskat	14.272	16.811
Anden gæld	<u>307.243</u>	<u>71.798</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>383.515</u>	<u>111.653</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.431.887</u></b>	<b><u>6.232.671</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.957.620</u></b>	<b><u>17.181.833</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.071.710	16.071.710
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.071.710</b>	<b>16.071.710</b>
Regulering til dagsværdi primo	628.290	628.290
Årets regulering til dagsværdi	1.300.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>1.928.290</b>	<b>628.290</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.000.000</b>	<b>16.700.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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 m.v.

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

Afkastprocent 6,25% (6,5% i 2014)

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 2.500 tkr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.024 tkr. til 9.074 tkr.

## 2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Aktiekapitalen består af aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	8.761.162	8.016.405		
Årets overførte overskud	<u>762.571</u>	<u>744.757</u>		
	<b><u>9.523.733</u></b>	<b><u>8.761.162</u></b>		
<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo	500.000	400.000		
Udloddet udbytte	-500.000	-400.000		
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>		
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag</u></b>	<b><u>Restgæld</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>
	<b><u>første år</u></b>	<b><u>efter 5 år</u></b>	<b><u>31/12 2015</u></b>	<b><u>31/12 2014</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	45.000	4.948.000	5.926.432	5.935.662
Deposita	<u>0</u>	<u>173.357</u>	<u>166.940</u>	<u>185.355</u>
	<b><u>45.000</u></b>	<b><u>5.121.357</u></b>	<b><u>6.093.372</u></b>	<b><u>6.121.017</u></b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.926 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.000 tkr.				