

# Hjultorvet 5, Viborg A/S

Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 63 60 79

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2019.

---

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 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. april 2019

### 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 2018 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 revisorer's 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 23. april 2019

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Claus Søndergaard Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne30145

## 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 2018, udviser et resultat på 792.076 kr. mod 1.828.242 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 11.812.389 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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 nettorealisationsværdien 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.067.313</b>	<b>904.499</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.500.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.067.313</b>	<b>2.404.499</b>
Andre finansielle indtægter	268	29
Øvrige finansielle omkostninger	-55.487	-62.484
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.012.094</b>	<b>2.342.044</b>
Skat af årets resultat	-220.018	-513.802
<b>Årets resultat</b>	<b>792.076</b>	<b>1.828.242</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.300.000	1.060.000
Overføres til overført resultat	0	768.242
Disponeret fra overført resultat	-507.924	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>792.076</b>	<b>1.828.242</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	19.500.000	19.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	19.500.000	19.500.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.500.000</b>	<b>19.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	500.000	569.000
Tilgodehavender i alt	500.000	569.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	250	250
Værdipapirer i alt	250	250
Likvide beholdninger	133.405	268.318
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>633.655</b>	<b>837.568</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.133.655</b>	<b>20.337.568</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	10.012.389	10.520.313
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.300.000	1.060.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.812.389</b>	<b>12.080.313</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.916.000	1.890.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.916.000</b>	<b>1.890.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitut	5.935.857	5.944.156
Deposita	259.864	248.698
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.195.721	6.192.854
5 Gældsforpligtelser	7.000	5.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere	26.850	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.468	25.555
Selskabsskat	31.018	55.802
Anden gæld	109.209	88.044
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	209.545	174.401
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.405.266</b>	<b>6.367.255</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.133.655</b>	<b>20.337.568</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme

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	3.428.290	1.928.290
Årets regulering til dagsværdi	0	1.500.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.428.290</b>	<b>3.428.290</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.500.000</b>	<b>19.500.000</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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent (5.75% i 2017)	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 2.886 tkr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.812 tkr. til 9.561 tkr.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

## Noter

---

	31/12 2018	31/12 2017		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	10.520.313	9.752.071		
Årets overførte resultat	-507.924	768.242		
	<b>10.012.389</b>	<b>10.520.313</b>		
<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo	1.060.000	400.000		
Udloddet udbytte	-1.060.000	-400.000		
Udbytte for regnskabsåret	1.300.000	1.060.000		
	<b>1.300.000</b>	<b>1.060.000</b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2018</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>
Gæld til realkreditinstitut	7.000	0	5.942.856	5.949.156
Deposita	0	0	259.864	248.698
	<b>7.000</b>	<b>0</b>	<b>6.202.720</b>	<b>6.197.854</b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.942 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 19.500 tkr.				

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Isak Christensen (CPR valideret)

Direktions-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-009982512431

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-04-28 11:13:27Z

NEM ID 

## Irma Christensen

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-765072121391

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-04-29 06:25:49Z

NEM ID 

## Bodil Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-024052256603

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-30 09:51:36Z

NEM ID 

## Jens Peter Jørgensen (CPR valideret)

Direktions-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-625245765904

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-30 10:00:31Z

NEM ID 

## Jens Peter Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-625245765904

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-30 10:00:31Z

NEM ID 

## Claus Søndergaard Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:31289325

IP: 89.249.xxx.xxx

2019-04-30 10:02:49Z

NEM ID 

## Jens Peter Jørgensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-625245765904

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-30 10:05:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DS7E7-CZ014-GX501-7EP53-6SUP7-1BQHX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>