

# Hjultorvet 5, Viborg A/S

Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 63 60 79

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2023.

  
Jens Peter Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. maj 2023

### 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 30. maj 2023

### 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 har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022, udviser et resultat på 450.560 kr. mod 556.694 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 11.279.648 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hjultorvet 5, Viborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 ejendommens 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 ejendommens 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele der er indregnet under omsætningsaktiver, består af ikke-børsnoterede kapitalandele og måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>640.818</b>	<b>749.762</b>
Andre finansielle indtægter	857	1.108
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-66.845</u>	<u>-39.678</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>574.830</b>	<b>711.192</b>
Skat af årets resultat	<u>-124.270</u>	<u>-154.498</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>450.560</u></b>	<b><u>556.694</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	800.000
Overføres til overført resultat	450.560	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-243.306</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>450.560</u></b>	<b><u>556.694</u></b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	19.000.000	19.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.000.000</u></b>	<b><u>19.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	64.996	57.466
Tilgodehavender i alt	<u>64.996</u>	<u>57.466</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	250	250
Værdipapirer i alt	<u>250</u>	<u>250</u>
Likvide beholdninger	839.456	1.211.074
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>904.702</u></b>	<b><u>1.268.790</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.904.702</u></b>	<b><u>20.268.790</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	10.779.648	10.329.088
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	800.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.279.648</b>	<b>11.629.088</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.877.000	1.858.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.877.000</b>	<b>1.858.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.435.455	6.432.570
Deposita	238.677	236.065
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.674.132	6.668.635
2 Kortfristet del af langfristet gæld	0	10.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.340	24.764
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.026	33.327
Selskabsskat	17.270	3.498
Anden gæld	1.286	41.378
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	73.922	113.067
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.748.054</b>	<b>6.781.702</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.904.702</b>	<b>20.268.790</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	10.572.394	0	11.072.394
Årets overførte resultat	0	-243.306	800.000	556.694
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	10.329.088	800.000	11.629.088
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets overførte resultat	0	450.560	0	450.560
	<b>500.000</b>	<b>10.779.648</b>	<b>0</b>	<b>11.279.648</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>16.071.710</u>	<u>16.071.710</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>16.071.710</u></b>	<b><u>16.071.710</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>2.928.290</u>	<u>2.928.290</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>2.928.290</u></b>	<b><u>2.928.290</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>19.000.000</u></b>	<b><u>19.000.000</u></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:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (6,5 % i 2021) 6,75%

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 2.416 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.280 t.kr. til 9.396 t.kr.

## Noter

---

### 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.435.455	0	6.435.455	6.148.000
Deposita	238.677	0	238.677	0
	<u>6.674.132</u>	<u>0</u>	<u>6.674.132</u>	<u>6.148.000</u>

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	19.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.435 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.000 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.