

# Hjultorvet 5, Viborg A/S

Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 63 60 79

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2020.

---

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 2019</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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. maj 2020

### **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 2019 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 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 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 12. maj 2020

### **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 2019, udviser et resultat på 586.733 kr. mod 792.076 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 11.099.122 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 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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>823.435</b>	<b>1.067.313</b>
Andre finansielle indtægter	3.560	268
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-77.024</u>	<u>-55.487</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>749.971</b>	<b>1.012.094</b>
Skat af årets resultat	<u>-163.238</u>	<u>-220.018</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>586.733</u></b>	<b><u>792.076</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	1.300.000
Overføres til overført resultat	186.733	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-507.924</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>586.733</u></b>	<b><u>792.076</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<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	100.739	500.000
Tilgodehavender i alt	100.739	500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	250	250
Værdipapirer i alt	250	250
Likvide beholdninger	640.490	133.405
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>741.479</b>	<b>633.655</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.241.479</b>	<b>20.133.655</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	10.199.122	10.012.389
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	1.300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.099.122</b>	<b>11.812.389</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.929.000	1.916.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.929.000</b>	<b>1.916.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitut	6.445.969	5.935.857
Deposita	253.349	259.864
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.699.318	6.195.721
5 Kortfristet del af langfristet gæld	19.000	7.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.902	26.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.977	35.468
Selskabsskat	20.238	31.018
Anden gæld	357.922	109.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	514.039	209.545
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.213.357</b>	<b>6.405.266</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.241.479</b>	<b>20.133.655</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</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>3.428.290</u>	<u>3.428.290</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>3.428.290</u></b>	<b><u>3.428.290</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>19.500.000</u></b>	<b><u>19.500.000</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:

Afkastprocent (5,75% i 2018) 6,50 %

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 2.600 tkr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.099 tkr. til 9.077 tkr.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	10.012.389	10.520.313
Årets overførte resultat	<u>186.733</u>	<u>-507.924</u>
	<b><u>10.199.122</u></b>	<b><u>10.012.389</u></b>

<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	1.300.000	1.060.000
Udloddet udbytte	-1.300.000	-1.060.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>1.300.000</u>
	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>1.300.000</u></b>

<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	6.464.969	19.000	6.445.969	6.375.000
Deposita	<u>253.349</u>	<u>0</u>	<u>253.349</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.718.318</u></b>	<b><u>19.000</u></b>	<b><u>6.699.318</u></b>	<b><u>6.375.000</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.465 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 19.500 t.kr.