

## **Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS**

Hejreskovvej 2

3490 Kvistgård

CVR-nr. 31082641

### **Årsrapport for 2017**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2018

---

Leif Anders Hougaard-Thorsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 13. februar 2018

## **Direktion**

Leif Anders Hougaard-Thorsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**Den uafhængige revisors erklæringer**

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 13. februar 2018

**ENGELSTED PETERSEN**  
Statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne11683

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS Hejreskovvej 2 3490 Kvistgård
CVR-nr.	31082641
Stiftelsesdato	5. december 2007
Hjemsted	Helsingør
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Leif Anders Hougaard-Thorsen, Direktør
<b>Revisor</b>	ENGELSTED PETERSEN Statsaut. revisionsanpartsselskab Farvergade 9B 4700 Næstved CVR-nr.: 20658231

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning, køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.



**Anvendt regnskabspraksis****Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

**Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30 år	0%
Driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-25%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som for ventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>206.180</b>	<b>444.845</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-126.852	-113.602
<b>Driftsresultat</b>		<b>79.328</b>	<b>331.243</b>
Finansielle indtægter		73.017	33.610
Finansielle omkostninger		-63.995	-64.600
<b>Resultat før skat</b>		<b>88.350</b>	<b>300.253</b>
Skat af årets resultat	1	-19.436	-66.404
<b>Årets resultat</b>		<b>68.914</b>	<b>233.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		68.914	233.849
<b>Resultatdisponering</b>		<b>68.914</b>	<b>233.849</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	2	7.316.691	7.429.293
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	81.950	1.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.398.641</b>	<b>7.430.493</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.398.641</b>	<b>7.430.493</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.759	19.604
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		917.510	855.536
Andre tilgodehavender		686.713	1.048.795
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.639.982</b>	<b>1.923.935</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>454.840</b>	<b>351.765</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.094.822</b>	<b>2.275.700</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.493.463</b>	<b>9.706.193</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.786.406	4.717.492
<b>Egenkapital</b>		<b>4.911.406</b>	<b>4.842.492</b>
Hensættelser til udskudt skat		232.055	212.619
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>232.055</b>	<b>212.619</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.930.427	4.159.097
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.930.427</b>	<b>4.159.097</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		223.944	221.819
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.127	14.380
Anden gæld		164.504	255.786
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>419.575</b>	<b>491.985</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.350.002</b>	<b>4.651.082</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.493.463</b>	<b>9.706.193</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds</b>	<b>Overført</b>	
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	4.717.492	4.842.492
Årets resultat	0	68.914	68.914
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>4.786.406</b>	<b>4.911.406</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	19.436	66.404	
	<b>19.436</b>	<b>66.404</b>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	8.330.109	8.330.109	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.330.109</b>	<b>8.330.109</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-900.816	-788.214	
Årets afskrivninger	-112.602	-112.602	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.013.418</b>	<b>-900.816</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.316.691</b>	<b>7.429.293</b>	
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	56.750	56.750	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	95.000	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>151.750</b>	<b>56.750</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-55.550	-54.550	
Årets afskrivninger	-14.250	-1.000	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-69.800</b>	<b>-55.550</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>81.950</b>	<b>1.200</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	3.930.427	223.944	3.024.767
	<b>3.930.427</b>	<b>223.944</b>	<b>3.024.767</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders skatter.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.



## Noter

### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabets har afgivet pant med oprindeligt kr. 4.486.000 i bygninger og grunde, hvis bogførte værdi udgør kr. 7.316.691.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.