

# A/S Hjørring Øst

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 33 25 18 82

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2019.

---

**Bendt Mortensen**  
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 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/S Hjørring Øst.

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.

Viby J, den 26. februar 2019

### Direktion

Bendt Mortensen

### Bestyrelse

Bo Strandbygaard Jørgensen  
Formand

Jesper Bay

Jan Høgh Kristensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i A/S Hjørring Øst

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Hjørring Øst 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 revisors 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.

Aarhus, den 26. februar 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne9160

Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor  
mne34460

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Hjørring Øst c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88 Telefax: 87 33 44 89
	CVR-nr.: 33 25 18 82 Stiftet: 15. oktober 2010 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bo Strandbygaard Jørgensen, Formand Jesper Bay Jan Høgh Kristensen
<b>Direktion</b>	Bendt Mortensen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 28. marts 2019, på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet blev stiftet den 15. oktober 2010 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 45ia, Hjørring Markjorder beliggende Horsevang 9, 9800 Hjørring.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.523 t.kr. mod 1.499 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 871 t.kr. mod 788 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	1.523.295	1.499.470
Andre eksterne omkostninger	-52.397	-52.464
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-13.709	-75.797
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.457.189</b>	<b>1.371.209</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-338.609	-360.655
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.118.580</b>	<b>1.010.554</b>
Skat af årets resultat	-247.106	-222.311
<b>Årets resultat</b>	<b>871.474</b>	<b>788.243</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overføres til overført resultat	471.474	388.243
<b>Disponeret i alt</b>	<b>871.474</b>	<b>788.243</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>22.380.000</u>	<u>22.380.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.380.000</u>	<u>22.380.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.380.000</u></b>	<b><u>22.380.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.187</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.187</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>83.950</u>	<u>606</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>100.137</u></b>	<b><u>606</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.480.137</u></b>	<b><u>22.380.606</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
5	Overført resultat	2.800.444	2.328.970
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.200.444</u></b>	<b><u>6.728.970</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	196.388	168.248
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>196.388</u></b>	<b><u>168.248</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	14.700.000	14.700.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.700.000</u>	<u>14.700.000</u>
	Gæld til pengeinstitutter	0	413.474
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.187	29.753
	Selskabsskat	162.967	150.173
	Anden gæld	192.151	189.988
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>383.305</u>	<u>783.388</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.083.305</u></b>	<b><u>15.483.388</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.480.137</u></b>	<b><u>22.380.606</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Vedligeholdelse	<u>13.709</u>	<u>75.797</u>
	<b><u>13.709</u></b>	<b><u>75.797</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>338.609</u>	<u>360.655</u>
	<b><u>338.609</u></b>	<b><u>360.655</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>22.674.375</u>	<u>22.674.375</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>22.674.375</u></b>	<b><u>22.674.375</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	<u>-294.375</u>	<u>-294.375</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>-294.375</u></b>	<b><u>-294.375</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>22.380.000</u></b>	<b><u>22.380.000</u></b>
<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ejendommen anvendes som kontor, og er fuldt udlejet.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>4.000.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 8.000 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	2.328.970	1.940.727
Årets overførte overskud eller underskud	<u>471.474</u>	<u>388.243</u>
	<b><u>2.800.444</u></b>	<b><u>2.328.970</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.700.000</u>	<u>14.700.000</u>
	14.700.000	14.700.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>14.700.000</u></b>	<b><u>14.700.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.807.680</u>	<u>12.775.451</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, og kreditinstitutter, DKK 14.700.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 22.380.000.		
- Pantebrev stort DKK 14.700.000		
- Ejerpantebrev stort DKK 4.500.000		
- Transport i løbende ydelser fra lejer.		
<b>8. Eventualposter</b>		
Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders frist og forpligtelsen beløber sig i alt til DKK 26.680.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Hjørring Øst 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### 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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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

Ejendommen matr. nr. 45ia, Hjørring Markjorder beliggende Horsevang 9, 9800 Hjørring, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende 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 ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## 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.