

# 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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2018.



**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 2017</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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. februar 2018

### Direktion

Bendt Mortensen

### Bestyrelse

Bo Strandbygaard Jørgensen

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Aarhus, den 15. februar 2018

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9160

Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34460

## 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 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 5. april 2018, på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsjendomme 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 1.499 t.kr. mod 1.477 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 788 t.kr. mod 661 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>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	1.499.470	1.477.311
Andre eksterne omkostninger	-52.464	-50.526
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-75.797	-188.372
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.371.209</b>	<b>1.238.413</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-360.655	-389.577
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.010.554</b>	<b>848.836</b>
Skat af årets resultat	-222.311	-188.185
<b>Årets resultat</b>	<b>788.243</b>	<b>660.651</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	788.243	660.651
<b>Disponeret i alt</b>	<b>788.243</b>	<b>660.651</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	22.380.000	22.380.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.380.000</u>	<u>22.380.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>22.380.000</b></u>	<u><b>22.380.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>606</u>	<u>606</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>606</b></u>	<u><b>606</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>22.380.606</b></u>	<u><b>22.380.606</b></u>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
5	Overført resultat	2.728.970	1.940.727
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.728.970</b>	<b>5.940.727</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	168.248	140.109
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>168.248</b>	<b>140.109</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	14.700.000	14.700.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.700.000	14.700.000
	Gæld til pengeinstitutter	413.474	1.299.254
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.753	29.296
	Selskabsskat	150.173	120.599
	Anden gæld	189.988	150.621
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	783.388	1.599.770
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.483.388</b>	<b>16.299.770</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.380.606</b>	<b>22.380.606</b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Vedligeholdelse	75.797	188.372
	<b>75.797</b>	<b>188.372</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	360.655	389.577
	<b>360.655</b>	<b>389.577</b>
	31/12 2017	31/12 2016
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	22.674.375	22.674.375
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>22.674.375</b>	<b>22.674.375</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-294.375	-294.375
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>-294.375</b>	<b>-294.375</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>22.380.000</b>	<b>22.380.000</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.

Ejendommen anvendes som kontor.

#### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	4.000.000	4.000.000
	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>

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

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	1.940.727	1.280.076
Årets overførte overskud eller underskud	788.243	660.651
	<b><u>2.728.970</u></b>	<b><u>1.940.727</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.700.000	14.700.000
	14.700.000	14.700.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	<b><u>14.700.000</u></b>	<b><u>14.700.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.775.451	13.749.314
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, og kreditinstitutter, DKK 15.113.474, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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 26.029		

## 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 regskabspost.

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 mellemværende 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 cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

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".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samtidigt.

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 nominal værdi.

# PENNEO

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

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

## Jan Høgh Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-265861343226

IP: 85.191.113.21

2018-02-19 10:00:56Z

NEM ID 

## Jesper Bay

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-765771404370

IP: 194.239.188.2

2018-02-19 10:50:42Z

NEM ID 

## Bendt Mortensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-678413081025

IP: 94.189.16.170

2018-02-19 13:05:27Z

NEM ID 

## Bo Strandbygaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-301271537020

IP: 77.212.203.127

2018-02-21 19:37:49Z

NEM ID 

## Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:62969813

IP: 188.180.107.67

2018-02-22 06:25:34Z

NEM ID 

## Lars Sigfred Christensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-566637912737

IP: 188.180.107.67

2018-02-22 08:48:41Z

NEM ID 

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>