

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

HEJREVANG 4 APS

Skovløbervangen 41

3500 Værløse

CVR-nr. 36 53 75 90

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 2/2 2017



Per Dan Førgensen

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	14
Noter	15-17

**Selskab**

Hejrevang 4 ApS  
Skovløbervangen 41  
3500 Værløse

CVR-nr. 36 53 75 90

2. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

**Direktion**

Per Dan Jørgensen

**Bestyrelse**

Per Dan Jørgensen

**Revisor**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Flemming Andreassen, statsautoriseret revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Hejrevang 4 ApS' hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et negativt resultat. Resultatet har således ikke indfriet de forventninger, der var stillet til året.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Hejrevang 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Undertegnede anser betingelserne for fravalg af revision af årsrapporten for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 20. januar 2017

I direktionen

---

Per Dan Jørgensen

I bestyrelsen

---

Per Dan Jørgensen

**Til den daglige ledelse i Hejrevang 4 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Hejrevang 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Søborg, den 20. januar 2017

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

  
Flemming Andreassen  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til samt salgs-, lokale-, administrations- omkostninger.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.



**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

		Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gæld til kreditinstitutter i øvrigt**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INDTJENINGSBIDRAG	201.760	379.020
Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-99.391</u>	<u>-99.391</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	102.369	279.629
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-188.169</u>	<u>-191.188</u>
RESULTAT FØR SKAT	-85.800	88.441
2 Skat af årets resultat	<u>18.689</u>	<u>-21.349</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-67.111</u></u>	<u><u>67.092</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-67.111</u>	<u>67.092</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-67.111</u></u>	<u><u>67.092</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3,5 Grunde og bygninger	<u>6.747.580</u>	<u>6.846.971</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>6.747.580</u>	<u>6.846.971</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>6.747.580</u>	<u>6.846.971</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.718	98.158
Andre tilgodehavender	<u>5.849</u>	<u>222.309</u>
TILGODEHAVENDER	<u>45.567</u>	<u>320.467</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>101.896</u>	<u>15.375</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>147.463</u>	<u>335.842</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>6.895.043</u></u>	<u><u>7.182.813</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-19	67.092
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>49.981</u>	<u>117.092</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>2.660</u>	<u>21.349</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>2.660</u>	<u>21.349</u>
4,5 Gæld til realkreditinstitutter	6.173.201	6.475.833
4 Anden gæld	<u>136.500</u>	<u>136.500</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>6.309.701</u>	<u>6.612.333</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	302.631	291.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	13.204
2 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	173.958	53.103
Periodeafgrænsningsposter	<u>40.612</u>	<u>74.504</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>532.701</u>	<u>432.039</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>6.842.402</u>	<u>7.044.372</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>6.895.043</u>	<u>7.182.813</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelse		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 10/2 2015	50.000	0	0	50.000
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		<u>67.092</u>	<u>0</u>	<u>67.092</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	50.000	67.092	0	117.092
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		<u>-67.111</u>	<u>0</u>	<u>-67.111</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>50.000</u>	<u>-19</u>	<u>0</u>	<u>49.981</u>



1	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt		<u>188.169</u>	<u>191.188</u>
	I ALT		<u><u>188.169</u></u>	<u><u>191.188</u></u>
2	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
			Ifølge resul- tatopgørelse	<u>2015</u>
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>		
	Skyldig pr. 1/1 2016	0	21.349	
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-18.689</u>	<u>21.349</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.660</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u><u>-18.689</u></u>	<u><u>21.349</u></u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2015
Kostpris pr. 1/1 2016	6.946.362	6.946.362	0
Tilgang i året	0	0	6.946.362
Afgang i året	0	0	0
	<u>6.946.362</u>	<u>6.946.362</u>	<u>6.946.362</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2016			
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	99.391	99.391	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	99.391	99.391	99.391
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
	<u>198.782</u>	<u>198.782</u>	<u>99.391</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016			
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016	<u>6.747.580</u>	<u>6.747.580</u>	<u>6.846.971</u>
Salgspris, afgang	0	0	
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG			

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.475.832	6.767.061
Anden gæld	<u>136.500</u>	<u>136.500</u>
I ALT	<u>6.612.332</u>	<u>6.903.561</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	302.631	90.000
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>302.631</u>	<u>90.000</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.957.363	6.267.061
Anden gæld	<u>136.500</u>	<u>136.500</u>
I ALT	<u>5.093.863</u>	<u>6.403.561</u>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, nom. kr. 4.293.000 og nom. 3.075.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 6.747.580 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.