

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

HEJREVANG 4 APS

Skovløbervangen 41

3500 Værløse

CVR-nr. 36 53 75 90

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 5/3 2018



Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv. Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017	13
Noter	14-15

Selskab

Hejrevang 4 ApS
Skovløbervangen 41
3500 Værløse

CVR-nr. 36 53 75 90

3. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

Direktion

Per Dan Jørgensen

Bestyrelse

Per Dan Jørgensen

Revisor

inforevision
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 positivt resultat. Resultatet har 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 2017.

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 2017 for Hejrevang 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 22. februar 2018

I direktionen



Per Dan Jørgensen
Direktør

I bestyrelsen



Per Dan Jørgensen
Formand

Til den daglige ledelse i Hejrevang 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hejrevang 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 22. februar 2018

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Flemming Andreassen

statsautoriseret revisor

mne19759

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 tilbageførslers 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 og amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

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:

	<u>brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	40 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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 nettosalgspris 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>2017</u>	<u>2016</u>
INDTJENINGSBIDRAG	541.478	201.760
1 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-101.306</u>	<u>-99.391</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	440.172	102.369
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-201.551</u>	<u>-188.169</u>
RESULTAT FØR SKAT	238.621	-85.800
3 Skat af årets resultat	<u>-52.496</u>	<u>18.689</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>186.125</u></u>	<u><u>-67.111</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>186.125</u>	<u>-67.111</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>186.125</u></u>	<u><u>-67.111</u></u>

AKTIVER

<u>Note</u>		<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
1,5	Grunde og bygninger	6.648.189	6.747.580
1	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>36.385</u>	<u>0</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>6.684.574</u>	<u>6.747.580</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>6.684.574</u>	<u>6.747.580</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.051	39.718
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5.849</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>53.051</u>	<u>45.567</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>160.551</u>	<u>101.896</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>213.602</u>	<u>147.463</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.898.176</u></u>	<u><u>6.895.043</u></u>

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	186.106	-19
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>236.106</u>	<u>49.981</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>55.156</u>	<u>2.660</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>55.156</u>	<u>2.660</u>
4,5 Gæld til realkreditinstitutter	5.855.615	6.173.201
4 Anden gæld	<u>136.500</u>	<u>136.500</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.992.115</u>	<u>6.309.701</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	322.608	302.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.380	15.500
3 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	209.720	173.958
Periodeafgrænsningsposter	<u>48.091</u>	<u>40.612</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>614.799</u>	<u>532.701</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>6.606.914</u>	<u>6.842.402</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.898.176</u>	<u>6.895.043</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelse		

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</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. 1/1 2017	50.000	-19	0	49.981
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		<u>186.125</u>	<u>0</u>	<u>186.125</u>
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>50.000</u>	<u>186.106</u>	<u>0</u>	<u>236.106</u>

1	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2016
	Kostpris pr. 1/1 2017	0	6.946.362	6.946.362	6.946.362
	Tilgang i året	38.300	0	38.300	0
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	KOSTPRIS PR. 31/12 2017	<u>38.300</u>	<u>6.946.362</u>	<u>6.984.662</u>	<u>6.946.362</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	198.782	198.782	99.391
	Årets nedskrivninger	0	0	0	0
	Årets afskrivninger	1.915	99.391	101.306	99.391
	Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2017	<u>1.915</u>	<u>298.173</u>	<u>300.088</u>	<u>198.782</u>
	REGN. VÆRDI PR. 31/12 2017	<u><u>36.385</u></u>	<u><u>6.648.189</u></u>	<u><u>6.684.574</u></u>	<u><u>6.747.580</u></u>
	Salgspris, afgang		0	0	
	Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
2	Øvrige finansielle omkostninger			<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt			<u>201.551</u>	<u>188.169</u>
	I ALT			<u><u>201.551</u></u>	<u><u>188.169</u></u>

3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2016</u>
Skyldig pr. 1/1 2017	0	2.660		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>52.496</u>	<u>52.496</u>	<u>-18.689</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2017	<u>0</u>	<u>55.156</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>52.496</u>	<u>-18.689</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.178.223	6.475.832
Anden gæld	<u>136.500</u>	<u>136.500</u>
I ALT	<u>6.314.723</u>	<u>6.612.332</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	322.608	302.631
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>322.608</u>	<u>302.631</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.457.363	4.957.363
Anden gæld	<u>136.500</u>	<u>136.500</u>
I ALT	<u>4.593.863</u>	<u>5.093.863</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. 6.648.189 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.