

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

HGC Ejendom ApS

Sjællandsgade 101, 7400 Herning

CVR-nr. 38 04 31 61

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24/6 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9 - 10
Noter til årsrapporten	11 - 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for HGC Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet for 2018 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. juni 2019

Direktion

Thomas Frøhlich

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i HGC Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for HGC Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. juni 2019

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision
CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor
mne28747

Selskabsoplysninger

Selskabet

HGC Ejendom ApS
c/o Thomas Frøhlich
Sjællandsgade 101
7400 Herning

CVR-nr.: 38 04 31 61
Hjemsteds-
kommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Frøhlich

Revisor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 1.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 869.744 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for HGC Ejendom ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår.

Ændring i regnskabspraksis

Grunde og bygninger (Investeringsejendomme) måles til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Praksisændringen sker, da det efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen vurderes for 2017 at være DKK 0. Værdireguleringen i 2018 er et udtryk for optimering af ejendommens drift gennemført i 2018. Sammenligningstallene i posten grunde og bygninger er derfor ikke tilpasset den ændrede praksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2018 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 8 %.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne prove-nu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finan-sielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskriv-ning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2016/17</u>
		(12 mdr.)	(15 mdr.)
Bruttofortjeneste		289.285	221.435
Værdiregulering af investeringsejendomme		932.043	-29.133
Resultat før finansielle poster		1.221.328	192.302
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-106.211	-115.191
Ordinært resultat før skat		1.115.117	77.111
Skat af årets resultat		-245.373	-17.014
Årets resultat		869.744	60.097
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Overført resultat		819.744	10.097
Disponeret i alt		869.744	60.097

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018	2017
Investeringsejendomme		3.616.000	2.644.797
Materielle anlægsaktiver	1	3.616.000	2.644.797
Anlægsaktiver		3.616.000	2.644.797
Tilgodehavender fra salg		90.300	166.343
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		297.558	280.500
Tilgodehavender		387.858	446.843
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		387.858	446.843
Aktiver i alt		4.003.858	3.091.640

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018	2017
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		829.841	10.097
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Egenkapital	2	929.841	110.097
Hensættelse til udskudt skat		224.465	6.409
Hensatte forpligtelser		224.465	6.409
Prioritetsgæld		2.214.568	2.348.466
Deposita		33.000	33.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.247.568	2.381.466
Kortfristet del af langfristet gæld		135.000	134.000
Bankgæld		382.056	374.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.563	16.522
Skyldig selskabsskat		27.317	10.605
Anden gæld		23.048	58.396
Kortfristede gældsforpligtelser		601.984	593.668
Gældsforpligtelser		2.849.552	2.975.134
Passiver i alt		4.003.858	3.091.640
Medarbejderforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	2.673.930
Årets tilgang	39.160
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>2.713.090</u>
Værdireguleringer 1. januar	-29.133
Årets værdiregulering	932.043
Værdireguleringer 31. december	<u>902.910</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.616.000</u>

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Ved fastsættelse af markedsværdien er der anvendt en afkastprocent på 8 %.

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkast-baserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2018 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	456.910	3.170.000	-446.000
0,50%	689.910	3.403.000	-213.000
0,00%	902.910	3.616.000	0
-0,50%	1.090.910	3.804.000	188.000
-1,00%	1.361.910	4.075.000	459.000

Noter til årsrapporten

2 Egenkapital	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	10.097	50.000	110.097
Årets resultat		869.744		869.744
Udbetalt udbytte			-50.000	-50.000
Henlagt til udbytte		-50.000	50.000	0
Egenkapital 31. december	50.000	829.841	50.000	929.841

3 Langfristede gældsforpligtelser	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Forfalder efter 5 år	1.654.568	1.712.466
Mellem 1 og 5 år	560.000	636.000
Langfristet del	2.214.568	2.348.466
Inden for 1 år	135.000	134.000
	2.349.568	2.482.466

4 Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet en direktion, der ikke har modtaget løn eller vederlag.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen. Den samlede forpligtelse for de sambeskattede selskaber pr. 31. december 2018 er endnu ikke opgjort. For yderligere oplysninger henvises der til administrationselskabet Globus Invest ApS' årsregnskab for 2018, når dette bliver aflagt.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til SparNord på DKK 2,7 mio. er der afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 3,6 mio.

PENNEO

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

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

Thomas Frøhlich

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-836157617441

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-06-24 19:09:46Z

NEM ID 

Jens Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:30359443

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-06-24 19:24:57Z

NEM ID 

Thomas Frøhlich

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-836157617441

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-06-24 19:26:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L6BGX-YB2UJ-J60X3-3CZYM-3QIUP-FM8N1

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 tidsstemplet 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>. 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>