

Høgelundvej IVS

Høgelundvej 13

6500 Vojens

CVR-nr. 38 26 55 98

Årsrapport for 2018

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2019

Peder Moos
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Høgelundvej IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedsted, den 31. maj 2019

Direktion

Peder Moos
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Høgelundvej IVS
Høgfelundvej 13
6500 Vojens

Telefon: 29454178

E-mail: pedemoos@hotmail.com

CVR-nr.: 38 26 55 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 19. december 2016

Hjemsted: Haderslev

Direktion

Peder Moos, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af bygninger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 127.118, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.657.

Resultatet anses som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt over 50% af selskabskapitalen. Selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens §119.

Det er direktionens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt, og direktionen indstiller derfor til, at generalforsamlingen træffer beslutning om, at anpartskapitalen søges reetableret gennem driften i de kommende regnskabsår.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		129.377	162.714
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-252.000</u>	<u>59.520</u>
Resultat før finansielle poster		-122.623	222.234
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.364	0
Finansielle indtægter		531	576
Finansielle omkostninger		<u>-48.274</u>	<u>-47.579</u>
Resultat før skat		-163.002	175.231
Skat af årets resultat		<u>35.884</u>	<u>-37.556</u>
Årets resultat		<u>-127.118</u>	<u>137.675</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.364	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-59.520	59.520
Overført til reserve for iværksætterselskaber		0	49.000
Overført resultat		<u>-74.962</u>	<u>29.155</u>
		<u>-127.118</u>	<u>137.675</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		1.227.000	1.479.000
Materielle anlægsaktiver		1.227.000	1.479.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.364	5.000
Finansielle anlægsaktiver		12.364	5.000
Anlægsaktiver i alt		1.239.364	1.484.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	11.250
Udskudt skatteaktiv		28.666	1.100
Tilgodehavender		28.666	12.350
Likvide beholdninger		94.319	123.919
Omsætningsaktiver i alt		122.985	136.269
Aktiver i alt		1.362.349	1.620.269

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		0	59.520
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.364	0
Reserve for iværksætterselskab		49.000	49.000
Overført resultat		-54.707	20.255
Egenkapital	2	2.657	129.775
Hensættelse til udskudt skat		0	19.934
Hensatte forpligtelser i alt		0	19.934
Gæld til realkreditinstitutter		873.886	916.654
Langfristede gældsforpligtelser	3	873.886	916.654
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	42.768	41.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.860	24.842
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		260.789	258.761
Selskabsskat		11.941	18.168
Anden gæld		12.748	66.213
Periodeafgrænsningsposter		10.000	10.000
Deposita		142.700	134.000
Kortfristede gældsforpligtelser		485.806	553.906
Gældsforpligtelser i alt		1.359.692	1.470.560
Passiver i alt		1.362.349	1.620.269
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	-252.000	59.520
Værdiregulering investeringsejendomme	-252.000	59.520
	<u>-252.000</u>	<u>59.520</u>

2 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for iværksættelskab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.000	59.520	0	49.000	20.255	129.775
Årets resultat	0	-59.520	7.364	0	-74.962	-127.118
Egenkapital 31. december 2018	1.000	0	7.364	49.000	-54.707	2.657

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	958.576	916.654	42.768	694.014
	958.576	916.654	42.768	694.014

4 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 916, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 1.227.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.040 i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 520 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 520 er i selskabets egen besiddelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høgelundvej IVS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter og forbrugsindtægter ved udlejning af ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forbrugsudgifter, forsikringer, skatter, afgifter og renholdelse.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme indregnes efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. Afkastsatsen (forrentningskravet) er fastsat til 11%.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommen til dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye og 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 levetid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsaktiver."

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Høgelundvej IVS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Reserve for iværksætterselskaber

Reserven omfatter beløb, som iværksætterselskabet skal henlægge efter selskabslovens regler om iværksætterselskaber. Hvert år henlægges mindst 25 pct. af det årlige overskud indtil reserven for iværksætterselskaber sammen med selskabskapitalen udgør mindst kr. 50.000.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til selskabsdeltagere, anden gæld, periodeafgrænsingsposter samt deposita, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.