

## **Høgelundvej IVS**

Høgelundvej 13

6500 Vojens

CVR-nr. 38 26 55 98

## **Årsrapport for 2017**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2018

---

Peder Moos  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 23. maj 2018

### **Direktion**

Peder Moos  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Høgelundvej IVS  
Høgelundvej 13  
6500 Vojens

Telefon: 29454178

E-mail: pedemoos@hotmail.com

CVR-nr.: 38 26 55 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

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 2017 udviser et overskud på kr. 137.675, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 129.775.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

### **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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>162.714</b>	<b>-5.000</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>59.520</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>222.234</b>	<b>-5.000</b>
Finansielle indtægter		576	0
Finansielle omkostninger		<u>-47.579</u>	<u>-5.000</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>175.231</b>	<b>-10.000</b>
Skat af årets resultat		<u>-37.556</u>	<u>1.100</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>137.675</u></b>	<b><u>-8.900</u></b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		59.520	0
Overført til reserve for iværksætterselskaber		49.000	0
Overført resultat		<u>29.155</u>	<u>-8.900</u>
		<b><u>137.675</u></b>	<b><u>-8.900</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.479.000	1.388.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.479.000</u>	<u>1.388.800</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>5.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.484.000</u>	<u>1.388.800</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.250	0
Udskudt skatteaktiv		1.100	1.100
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.350</u>	<u>1.100</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>123.919</u>	<u>45.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>136.269</u>	<u>46.100</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.620.269</u>	<u>1.434.900</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		59.520	0
Reserve for iværksætterselskab		49.000	0
Overført resultat		<u>20.255</u>	<u>-8.900</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>129.775</u></b>	<b><u>-7.900</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>19.934</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>19.934</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>916.654</u>	<u>948.174</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>916.654</u></b>	<b><u>948.174</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	41.922	51.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.842	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		258.761	367.800
Selskabsskat		18.168	0
Anden gæld		66.213	5.000
Periodeafgrænsningsposter		10.000	10.000
Deposita		<u>134.000</u>	<u>60.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>553.906</u></b>	<b><u>494.626</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.470.560</u></b>	<b><u>1.442.800</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.620.269</u></b>	<b><u>1.434.900</u></b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>59.520</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>59.520</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u><b>59.520</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver (frie reserver fra 2008)	Reserve for iværksættelse Iskab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000	0	0	-8.900	-7.900
Årets resultat	<u>0</u>	<u>59.520</u>	<u>49.000</u>	<u>29.155</u>	<u>137.675</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<u><b>1.000</b></u>	<u><b>59.520</b></u>	<u><b>49.000</b></u>	<u><b>20.255</b></u>	<u><b>129.775</b></u>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.000	0	1.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-8.900</u>	<u>-8.900</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u><b>1.000</b></u>	<u><b>-8.900</b></u>	<u><b>-7.900</b></u>

Selskabskapitalen består af 1 anpart à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen 19. december 2016.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.000.000	958.576	41.922	740.338
	<b>1.000.000</b>	<b>958.576</b>	<b>41.922</b>	<b>740.338</b>

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 959, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.479.

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 2017 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 2017 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."

#### 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 fradrag eller tillæg af u-realiserede 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 50.000 kr.

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I 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 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, periodeafgrænsningsposter samt deposita, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.