

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Registrerede revisorer

Lenart Gutfelt
Lisa Kolbye
Susanne Fagerli-Nielsen
Gitte Vang

Hvalsø Holding A/S

A. P. Møllers Allé 39A

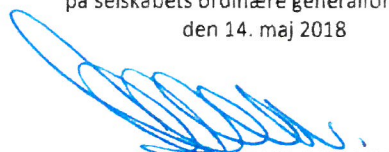
2791 Dragør

CVR-nr. 53625916

Årsrapport for 2017

31. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. maj 2018



Søren Torben Hvalsø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Hvalsø Holding A/S.

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 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 14. maj 2018


Direktion

Søren Torben Hvalsø
Direktør


Bestyrelse

Søren Torben Hvalsø


Jette Karen Hvalsø


Frederik Hvalsø

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hvalsø Holding A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hvalsø Holding A/S for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

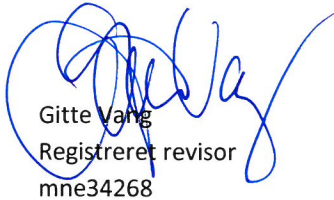
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Kastrup, den 14. maj 2018

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192



Gitte Vang
Registreret revisor
mne34268

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Hvalsø Holding A/S A. P. Møllers Allé 39A 2791 Dragør
CVR-nr.	53625916
Stiftelsesdato	28. december 1984
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Søren Torben Hvalsø Jette Karen Hvalsø Frederik Hvalsø
Direktion	Søren Torben Hvalsø, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr.: 13254192

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning og investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 4.336.082, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 91.123.541, og en egenkapital på kr. 68.716.745.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Hvalsø Holding A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Skema

Virksomheden har valgt at anvende årsregnskabslovens skema 1, balance i kontoform og skema 3, resultatopgørelse i beretningsform - artsopdelt.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, lokaler og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 13.200 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.755.879	1.584.877
Personaleomkostninger	1	-670.457	-912.574
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-632.401	-648.821
Driftsresultat		2.453.021	23.482
Andre finansielle indtægter		2.834.905	4.726.880
Andre finansielle omkostninger		-951.844	-1.042.695
Resultat før skat		4.336.082	3.707.667
Skat af årets resultat	2	0	6.970
Årets resultat		4.336.082	3.714.637
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	1.000.000
Overført resultat		2.836.082	2.714.637
Resultatdisponering		4.336.082	3.714.637

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3	36.689.626	38.072.731
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	344.617	288.176
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	5	1.112.276	0
Materielle anlægsaktiver		<u>38.146.519</u>	<u>38.360.907</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	125.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>125.000</u>
Anlægsaktiver		<u>38.146.519</u>	<u>38.485.907</u>
Omsætningsaktiver			
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>775.297</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>775.297</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.458	302.891
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	109.228
Andre tilgodehavender		33.355.633	38.327.869
Periodeafgrænsningsposter		81.851	208.139
Tilgodehavender		<u>33.524.942</u>	<u>38.948.127</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>18.195.112</u>	<u>18.386.091</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>18.195.112</u>	<u>18.386.091</u>
Likvide beholdninger		<u>481.671</u>	<u>918.218</u>
Omsætningsaktiver		<u>52.977.022</u>	<u>58.252.436</u>
Aktiver		<u>91.123.541</u>	<u>96.738.343</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført resultat	7	68.216.745	65.380.663
Udbytte for regnskabsåret	8	0	0
Egenkapital		68.716.745	65.880.663
Gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		12.698.977	13.296.110
Langfristede gældsforpligtelser	9	12.698.977	13.296.110
Gæld til kreditinstitutter		3.592.352	10.582.074
Leverandører af varer og tjenesteydelser		458.894	464.654
Anden gæld		5.578.372	6.484.278
Periodeafgrænsningsposter		78.201	30.564
Kortfristede gældsforpligtelser		9.707.819	17.561.570
Gældsforpligtelser		22.406.796	30.857.680
Passiver		91.123.541	96.738.343
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Ejerskab	12		

Noter

	2017	2016
1. Personalemkostninger		
Lønninger	664.741	907.534
Andre omkostninger til social sikring	5.716	5.040
	670.457	912.574
Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	2
2. Skat af årets resultat		
Regulering skat tidligere år	0	-6.970
Skat af årets resultat	0	-6.970
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	38.903.838	26.974.176
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.582.067	11.929.662
Afgang i årets løb	-10.397.850	0
Kostpris ultimo	38.088.055	38.903.838
Af- og nedskrivninger primo	-831.127	-306.323
Årets afskrivninger	-567.302	-524.804
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.398.429	-831.127
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.689.626	38.072.711
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	789.860	770.928
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	339.040	18.932
Afgang i årets løb	-600.000	0
Kostpris ultimo	528.900	789.860
Af- og nedskrivninger primo	-501.684	-377.667
Årets afskrivninger	-65.099	-124.017
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	382.500	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-184.283	-501.684
Regnskabsmæssig værdi ultimo	344.617	288.176
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	4.724.914
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.112.276	5.444.962
Afgang i årets løb	0	-10.169.876
Kostpris ultimo	1.112.276	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.112.276	0

Noter

	2017	2016
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen er fordelt i 500 aktier á kr. 1.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Overført resultat

Saldo primo	65.380.663	62.666.026
Årets tilgang	2.836.082	2.714.637
Saldo ultimo	68.216.745	65.380.663

8. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo		0
Årets tilgang	1.500.000	1.000.000
Årets afgang	-1.500.000	-1.000.000
Saldo ultimo	0	0

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	12.698.977	610.273	10.330.600
	12.698.977	610.273	10.330.600

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en voldgiftssag. Sagens udfald er ikke kendt pr. statusdagen og der eksistere i den forbindelse en eventualforpligtelse på t.kr. 150.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed overfor selskabets bank, er indestående i pengeinstitut pr. statusdage på t.kr. 153 pantsat. Yderligere er pantsat værdipapirdepot med en bogført værdi pr. statusdagen på t.kr. 18.195.

Der er tinglyst realkreditpantebreve på kr. 15 mio. samt ejerpantebreve på kr. 215.000 til sikkerhed overfor grundejerforeninger. Den samlet bogført værdi pr. statusdagen udgør t.kr. 37.802.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring på t.kr. 14.656 for tilgodehavendet hos Hvalsø Ejendomme A/S. Den bogførte værdi udgør pr. statusdage t.kr. 14.840.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

12. Ejerforhold

Følgende aktionær har minimum 5% af stemmerettighederne eller ejer minimum 5% af aktiekapitalen.

Søren Torben Hvalsø