

# HILLERØD BYGGESERVICE ApS

Danstrupvej 27  
3480 Fredensborg

Årsrapport  
1. juli 2016 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/05/2018

Peter Agner Svendsen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** HILLERØD BYGGESERVICE ApS  
Danstrupvej 27  
3480 Fredensborg

CVR-nr: 81802319

Regnskabsår: 01/07/2016 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 – 31. december 2017 for Hillerød Byggeservice ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. juli 2016 – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen skal erklære, at selskabet har opfyldt betingelserne for at årsrapporten ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 22/05/2018

## Direktion

Peter Agner Svendsen

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde ejendomme med henblik på at opnå et løbende driftsafkast af den investerede kapital samt eje kapitalandele i andre selskaber.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016/17 omfatter 18 mdr. i forbindelse med omlægning af regnskabsåret til kalenderåret.

Resultat af primær drift blev et overskud på 3,0 mio.kr. (2015/16: 2,9 mio. kr.), hvilket er på niveau med sidste regnskabsår.

Ejendomsporteføljen er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Årets resultat udviser et overskud på 5,0 mio.kr. (2015/16: 1,2 mio. kr.).

Selskabets egenkapital andrager ved regnskabsårets udgang 20,2 mio. kr. svarende til en soliditetsgrad på 35,5 %.

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer et overskud i 2018 på samme niveau ved et uændret renteniveau.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som har væsentlig betydning for årsrapporten for 2016/17.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter nettolejeindtægter fra investeringsejendomme, opgjort som den til lejeren fakturerede nettoleje.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter selskabets ejerandel af vedligeholdelse, ejendomsskatter, varme og fællesregnskaber.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter de i regnskabsåret afholdte omkostninger til selskabets administration.

### Andre driftsindtægter/omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske selskaber. Selskaberne indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Jefic Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdier. Ejendomme anskaffet i regnskabsåret måles dog til anskaffelsesværdi.

Værdien af ejendomme målt til dagsværdi er baseret på det kommende års afkast med basis i lejeindtægt fratraget ejendomsomkostninger.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen.

Pavillion optages til kostpris. Pavillionen afskrives fra ibrugtagelsestidspunktet over udlejningsperioden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Administrationsselskabet overtager hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

## **Gældsforpligtelser**

Da selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdier, er selskabet gældsforpligtelser med pant i ejendommene tilsvarende opgjort til dagsværdi på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jul. 2016 - 31. dec. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		5.192.584	3.488.515
Andre driftsindtægter .....	1	597.600	442.133
Andre eksterne omkostninger .....		-375.504	-235.366
Ejendomsomkostninger .....		-2.082.196	-540.845
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.332.484</b>	<b>3.154.437</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-401.488	-208.379
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.930.996</b>	<b>2.946.058</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.900.000	600.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-68.750	-852.923
Andre finansielle indtægter .....	3	88.999	14.475
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-1.451.153	-1.221.346
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>6.400.092</b>	<b>1.486.264</b>
Skat af årets resultat .....	5	-1.408.020	-322.036
<b>Årets resultat .....</b>		<b>4.992.072</b>	<b>1.164.228</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		4.992.072	1.164.228
<b>I alt .....</b>		<b>4.992.072</b>	<b>1.164.228</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		51.400.000	46.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		1.257.970	1.650.441
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>52.657.970</b>	<b>48.150.441</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>52.657.970</b>	<b>48.150.441</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		92.484	523.226
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.604.047	235.907
Andre tilgodehavender .....		896.772	41.458
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.593.303</b>	<b>800.591</b>
Likvide beholdninger .....		1.682.576	4.745.110
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.275.879</b>	<b>5.545.701</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>56.933.849</b>	<b>53.696.142</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		19.707.138	14.715.067
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>20.207.138</b>	<b>15.215.067</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.412.776	397.107
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.412.776</b>	<b>397.107</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		30.875.308	34.203.479
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		1.287.646	1.283.084
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>32.162.954</b>	<b>35.486.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.281.789	2.230.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		328.269	127.452
Skyldig selskabsskat .....		392.351	2.355
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		148.572	237.370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.150.981</b>	<b>2.597.405</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>35.313.935</b>	<b>38.083.968</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>56.933.849</b>	<b>53.696.142</b>

# Noter

## 1. Andre driftsindtægter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Udleje af pavillion	597.600	442.133
	<u>597.600</u>	<u>442.133</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Pavillion	401.488	208.379
	<u>401.488</u>	<u>208.379</u>

## 3. Andre finansielle indtægter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Renteindtægter, bank	980	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	88.019	8.187
Andre finansielle indtægter	0	6.288
	<u>88.999</u>	<u>14.475</u>

#### 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	1.424.987	1.175.843
Omkostninger ved låneomlægning	24.564	0
Diverse renteudgifter	1.602	45.503
	<u>1.451.153</u>	<u>1.221.346</u>

#### 5. Skat af årets resultat

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets regulering af udskudt skat	-1.015.669	-319.681
Sambeskatningsbidrag	-392.351	2.355
	<u>-1.408.020</u>	<u>-435.606</u>

**6. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	39.375.507	56.404.630
Tilgang	0	0
Afgang	0	-17.029.123
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.375.507</b>	<b>39.375.507</b>
Værdiregulering primo	7.124.493	-2.744.630
Årets regulering	4.900.000	400.000
Årets afgang	0	9.469.123
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>12.024.493</b>	<b>7.124.493</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>51.400.000</b>	<b>46.500.000</b>

Ejendommene er værdiansat ved anvendelse af en afkastprocent i niveau 5,25 % -6,75 % eller forventet salgspris.

Til sikkerhed for realkreditlån er der i ejendommene tinglyst realkreditpantebreve med en samlet oprindelig hovedstol på 48.011 tkr.

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.500.000	1.500.000
Tilgang	1.217.570	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.717.570</b>	<b>1.500.000</b>
Afskrivninger primo	-858.750	-558.750
Årets afskrivninger	-208.379	-150.000
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-1.067.129</b>	<b>-858.750</b>
	<b>1.650.441</b>	<b>791.250</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	32.886.091	2.281.789	30.604.302	24.865.767
Reg. af dagsværdi	271.006	0	271.006	271.006
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.287.646	0	1.287.646	1.287.646
	<b>34.444.743</b>	<b>2.281.789</b>	<b>32.162.954</b>	<b>22.882.107</b>

Modtagne forudbetalinger fra kunder relaterer sig til indbetalt deposita fra lejere

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskabet i Peter Svendsen Holding-koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter.

Selskabet har ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover de sædvanlige for branchen.