

# Hjortebjerg Real Estate A/S

Hjortebjergvej 26

5471 Søndersø

CVR-nr. 30 90 65 51

**Årsrapport for 2018**  
(12. regnskabsår)

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

---

Steen Thomsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hjortebjerg Real Estate A/S Hjortebjergvej 26 5471 Søndersø
	CVR-nr.: 30 90 65 51
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 28. september 2007
	Hjemsted: Nordfyns Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Gert Juul Thomsen, formand Alex Juul Thomsen Steen Juul Thomsen
<b>Direktion</b>	Steen Juul Thomsen
<b>Revisor</b>	FER Fyns Erhvervsrevision Statsautoriserede revisorer Østre Stationsvej 43, 1. tv. 5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hjortebjerg Real Estate 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 17. juni 2019

### Direktion

Steen Juul Thomsen

### Bestyrelse

Gert Juul Thomsen  
formand

Alex Juul Thomsen

Steen Juul Thomsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Hjortebjerg Real Estate A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjortebjerg Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. juni 2019

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Leib Falk Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne6621

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 1.573.101, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 638.795.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer den retableret ved egen drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjortebjerg Real Estate A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har revurderet levetider og scrapværdier af de materielle anlægsaktiver idet det er ledelsens opfattelse, at den tidligere anvendte praksis har været for negativ i forhold til især levetider.

*Scrapværdien for bygninger er uændrede mens et enkelt aktiv er ændret fra ca. 50% af kostprisen til ca. 40% af kostprisen i scrapværdi. Levetid på bygninger er ændret fra 10-50 år til 20-65 år.*

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat er påvirket positivt med tkr. 1.058 i lavere afskrivninger.

- Balancesummen forøges med tkr. 1.058.

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. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-65 år	20-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-20 år	0-40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.355.590</b>	<b>2.962.561</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-2.168.811</u>	<u>-1.724.914</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-813.221</b>	<b>1.237.647</b>
Finansielle indtægter	1	0	13.151
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.189.881</u>	<u>-1.223.570</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.003.102</b>	<b>27.228</b>
Skat af årets resultat		<u>430.001</u>	<u>-2.997</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.573.101</u></b>	<b><u>24.231</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.573.101</u>	<u>24.231</u>
		<b><u>-1.573.101</u></b>	<b><u>24.231</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.625.057	16.555.753
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.627.427	14.188.482
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>48.252.484</b>	<b>30.744.235</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>48.252.484</b>	<b>30.744.235</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	808.950
Selskabsskat		724.922	0
Periodeafgrænsningsposter		128.296	197.030
<b>Tilgodehavender</b>		<b>891.218</b>	<b>1.005.980</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.750</b>	<b>51.143</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>893.968</b>	<b>1.057.123</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>49.146.452</b>	<b>31.801.358</b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.138.795	434.306
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-638.795</b>	<b>934.306</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	2.061.103	1.766.182
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.061.103</b>	<b>1.766.182</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.721.175	27.558.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>26.721.175</b>	<b>27.558.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	916.612	940.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		467.356	9.324
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.440.830	0
Anden gæld		178.171	593.307
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.002.969</b>	<b>1.542.870</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>47.724.144</b>	<b>29.100.870</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>49.146.452</b>	<b>31.801.358</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	13.151
	<u>0</u>	<u>13.151</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.189.881	1.223.570
	<u>1.189.881</u>	<u>1.223.570</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	19.254.586	18.912.792
Tilgang i årets løb	0	7.893.799
Afgang i årets løb	-697.930	0
Overførsler i årets løb	0	14.786.839
Kostpris 31. december 2018	<u>18.556.656</u>	<u>41.593.430</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	2.698.833	4.724.310
Årets afskrivninger	262.611	1.933.115
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-29.845	0
Overførsler i årets løb	0	2.308.578
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>2.931.599</u>	<u>8.966.003</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>15.625.057</b></u>	<u><b>32.627.427</b></u>

## Noter

## 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	434.306	934.306
Årets resultat	0	-1.573.101	-1.573.101
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>-1.138.795</b>	<b>-638.795</b>

Virksomhedskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	2018 kr.	2017 kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	1.766.182	1.763.185
Hensat i året	294.921	2.997
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b>2.061.103</b>	<b>1.766.182</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

## Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	22.426.612	23.560.803
Mellem 1 og 5 år	4.294.563	3.997.197
Langfristet del	26.721.175	27.558.000
Inden for et år	916.612	940.239
	<b>27.637.787</b>	<b>28.498.239</b>

## Noter

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Handelsselskabet Illum ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2014 og frem.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 27.638, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør tkr. 15.625. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør tkr. 32.677, skønnes tkr. 32.677 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 3.742,5 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 3.742,5 til sikkerhed for bankgæld.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Hjortebjerg Holding ApS, Hjortebjergvej 26, 5471 Søndersø



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Steen Juul Thomsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-501791414201  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 12:52:21  
Underskrevet med NemID

### Gert Juul Thomsen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9802-2002-2-792491051029  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 12:54:19  
Underskrevet med NemID

### Alex Juul Thomsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-418526307059  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 13:25:29  
Underskrevet med NemID

### Steen Juul Thomsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-501791414201  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 12:59:26  
Underskrevet med NemID

### Leib Eluf Falk Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-868921569970  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 13:26:47  
Underskrevet med NemID

### Steen Juul Thomsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-501791414201  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 14:37:23  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 3a6c038bzuzT23455265