

Hjortebjerg Real Estate A/S

Hjortebjergvej 26

5471 Søndersø

CVR-nr. 30 90 65 51

Årsrapport

2017

(11. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 31/05 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steen Juul Thomsen', is positioned above a horizontal line.

Steen Juul Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
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

Selskabet	Hjortebjerg Real Estate A/S Hjortebjergvej 26 5471 Søndersø CVR-nr.: 30 90 65 51 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 28. september 2007 Hjemsted: Nordfyns Kommune
Bestyrelse	Gert Juul Thomsen, formand Alex Juul Thomsen Steen Juul Thomsen
Direktion	Steen Juul Thomsen
Revisor	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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 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 23. maj 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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.

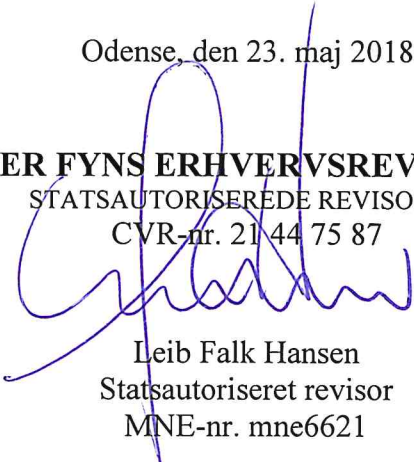
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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 23. maj 2018

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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 24.231, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 934.306.

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 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.

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	10-50 år	20-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år	0-50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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 gældsmetode 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	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		2.962.561	3.256.794
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.724.914</u>	<u>-1.754.735</u>
Resultat før finansielle poster		1.237.647	1.502.059
Finansielle indtægter	1	13.151	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.223.570</u>	<u>-1.379.914</u>
Resultat før skat		27.228	122.145
Skat af årets resultat		<u>-2.997</u>	<u>-27.295</u>
Årets resultat		<u>24.231</u>	<u>94.850</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>24.231</u>	<u>94.850</u>
		<u>24.231</u>	<u>94.850</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.555.753	17.052.518
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.188.482	15.416.631
Materielle anlægsaktiver	3	30.744.235	32.469.149
Anlægsaktiver i alt		30.744.235	32.469.149
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	38.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		808.950	0
Andre tilgodehavender		0	32.185
Selskabsskat		0	755.232
Periodeafgrænsningsposter		197.030	140.933
Tilgodehavender		1.005.980	966.350
Likvide beholdninger		51.143	15.895
Omsætningsaktiver i alt		1.057.123	982.245
Aktiver i alt		31.801.358	33.451.394

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		434.306	410.075
Egenkapital	4	934.306	910.075
Hensættelse til udskudt skat	5	1.766.182	1.763.185
Hensatte forpligtelser i alt		1.766.182	1.763.185
Gæld til realkreditinstitutter		27.558.000	28.436.553
Langfristede gældsforpligtelser	6	27.558.000	28.436.553
Gæld til realkreditinstitutter	6	940.239	913.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.324	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	970.433
Anden gæld		593.307	457.272
Kortfristede gældsforpligtelser		1.542.870	2.341.581
Gældsforpligtelser i alt		29.100.870	30.778.134
Passiver i alt		31.801.358	33.451.394
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>13.151</u>	<u>0</u>
	<u>13.151</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	58.536
Andre finansielle omkostninger	<u>1.223.570</u>	<u>1.321.378</u>
	<u>1.223.570</u>	<u>1.379.914</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	<u>19.254.586</u>	<u>18.912.792</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>19.254.586</u>	<u>18.912.792</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.202.068	3.496.161
Årets afskrivninger	<u>496.765</u>	<u>1.228.149</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>2.698.833</u>	<u>4.724.310</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>16.555.753</u>	<u>14.188.482</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	410.075	910.075
Årets resultat	0	24.231	24.231
Egenkapital 31. december 2017	500.000	434.306	934.306

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

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

	2017 kr.	2016 kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	1.763.185	980.658
Hensat i året	2.997	782.527
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	1.766.182	1.763.185

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	1.763.185	1.763.185
Udskudt skat 31. december 2017	1.763.185	1.763.185

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2017	2016
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	23.560.803	25.045.879
Mellem 1 og 5 år	3.997.197	3.390.674
Langfristet del	27.558.000	28.436.553
Inden for et år	940.239	913.876
	<u>28.498.239</u>	<u>29.350.429</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Handelsselskabet Illum ApS (Administrationsselskab) 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. 28.498, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 16.531. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 14.188, skønnes tkr. 14.188 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 4.442,5 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 4.442,5 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 selskabskapitalen:

Hjortebjerg Holding ApS, Hjortebjergvej 26, 5471 Søndersø