

# Hjortebjerg Real Estate A/S

Hjortebjergvej 26

5471 Søndersø

CVR-nr. 30 90 65 51

Årsrapport

2015

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 14/04 2016

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

Steen Juul Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
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
	Stiftet: 28. september 2007
	Hjemsted: Nordfyns Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Gert Juul Thomsen, formand Alex Juul Thomsen Jørgen 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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

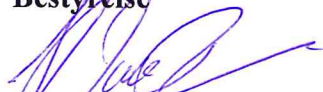
Søndersø, den 21. marts 2016

### Direktion




Steen Juul Thomsen

### Bestyrelse



Gert Juul Thomsen  
formand



Alex Juul Thomsen



Jørgen Thomsen



Steen Juul Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hjortebjerg Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

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

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 21. marts 2016

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87



Leib Falk Hansen

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 106.584, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 815.225.

### 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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 og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsdrift mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.109.786</b>	<b>1.088.211</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.655.916	-820.737
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.453.870</b>	<b>267.474</b>
Finansielle omkostninger	1	-1.344.441	-399.490
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>109.429</b>	<b>-132.016</b>
Ekstraordinære indtægter		0	504.293
<b>Resultat før skat</b>		<b>109.429</b>	<b>372.277</b>
Skat af årets resultat		-2.845	28.632
<b>Årets resultat</b>		<b>106.584</b>	<b>400.909</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		106.584	400.909
		<b>106.584</b>	<b>400.909</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		16.855.292	16.093.550
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.670.662	16.468.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>33.525.954</b>	<b>32.561.551</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>33.525.954</b>	<b>32.561.551</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.000	654.975
Andre tilgodehavender		30.525	720.000
Selskabsskat		969.574	633.265
Periodeafgrænsningsposter		116.435	65.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.154.534</b>	<b>2.073.490</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.727</b>	<b>3.211</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.159.261</b>	<b>2.076.701</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>34.685.215</b>	<b>34.638.252</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		315.225	208.641
<b>Egenkapital</b>	3	<b>815.225</b>	<b>708.641</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	980.658	641.504
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>980.658</b>	<b>641.504</b>
Banker		250.000	350.000
Gæld til realkreditinstitutter		29.299.588	28.762.328
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>29.549.588</b>	<b>29.112.328</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	889.500	1.988.497
Banker	5	356.117	390.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.812	640.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		928.478	1.023.804
Anden gæld		1.152.837	132.515
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.339.744</b>	<b>4.175.779</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>32.889.332</b>	<b>33.288.107</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>34.685.215</b>	<b>34.638.252</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	37.649	25.421
Andre finansielle omkostninger	1.306.792	374.069
	<u><b>1.344.441</b></u>	<u><b>399.490</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	17.995.524	17.456.100
Tilgang i årets løb	2.223.188	397.131
Overførsler i årets løb	-1.662.056	1.059.561
Kostpris 31. december 2015	<u>18.556.656</u>	<u>18.912.792</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.901.974	988.099
Årets afskrivninger	401.885	1.254.031
Overførsler i årets løb	-602.495	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>1.701.364</u>	<u>2.242.130</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>16.855.292</b></u>	<u><b>16.670.662</b></u>

## Noter til årsrapporten

## 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	208.641	708.641
Årets resultat	0	106.584	106.584
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>315.225</b>	<b>815.225</b>

Selskabskapitalen består af 5.000 anparter a nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

	2015 kr.	2014 kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	641.504	36.871
Hensat i året	339.154	604.633
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<b>980.658</b>	<b>641.504</b>
Materielle anlægsaktiver	1.719.160	1.043.756
Skattemæssigt underskud	-738.502	-402.252
	<b>980.658</b>	<b>641.504</b>
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	90.000	90.000
1-5 år	350.000	350.000
>5 år	540.658	201.504
<b>Udskudt skat 31. december 2015</b>	<b>980.658</b>	<b>641.504</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>Banker</b>		
Mellem 1 og 5 år	250.000	350.000
Langfristet del	<u>250.000</u>	<u>350.000</u>
Inden for et år	100.000	100.000
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>256.117</u>	<u>290.962</u>
Kortfristet del	<u>356.117</u>	<u>390.962</u>
	<u><b>606.117</b></u>	<u><b>740.962</b></u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	26.314.000	23.977.194
Mellem 1 og 5 år	<u>2.985.588</u>	<u>4.785.134</u>
Langfristet del	29.299.588	28.762.328
Inden for et år	<u>889.500</u>	<u>1.988.497</u>
	<u><b>30.189.088</b></u>	<u><b>30.750.825</b></u>

### 6 Eventualposter mv.

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 30.189, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 16.856.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 3.742,5 i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv. som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningsloven § 37.



## Noter til årsrapporten

### 8 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