

# **Hjortebjerg Real Estate A/S**

**Hjortebjergvej 26**

**5471 Søndersø**

**CVR-nr. 30 90 65 51**

**Årsrapport for 2021/22**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. februar 2023

---

Steen Thomsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. september - 31. august	5
Balance 31. august	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hjortebjerg Real Estate A/S Hjortebjergvej 26 5471 Søndersø  CVR-nr.: 30 90 65 51  Regnskabsperiode: 1. september 2021 - 31. august 2022 Stiftet: 28. september 2007  Hjemsted: Nordfyns Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Alex Juul Thomsen, formand Steen Juul Thomsen
<b>Direktion</b>	Steen Juul Thomsen
<b>Revisor</b>	Plus Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Egøgårdvej 18 5250 Odense SV

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 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. august 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022/23 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 28. februar 2023

### Direktion

Steen Juul Thomsen

### Bestyrelse

Alex Juul Thomsen  
formand

Steen Juul Thomsen

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for Hjortebjerg Real Estate A/S for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. februar 2023

**PLUS REVISION**  
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr. 20 45 28 97

Jens Ole Emtekjær Andersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne11748

## 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. august 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 224.795, og selskabets balance pr. 31. august 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 494.692.

Selskabet har forventning til forbedret indtjening som følge af implementering af nye grønne energiforanstaltninger, der vil resultere i CO2 neutral produktion i søsterselskabet Hjortebjerg A/S.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne. Det er ledelsens overbevisning, at kapitalen retableres ved egen indtjening over de kommende år.

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

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

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.528.628</b>	<b>3.066.189</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.993.931	-1.991.284
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.534.697</b>	<b>1.074.905</b>
Finansielle omkostninger		-1.244.638	-745.961
<b>Resultat før skat</b>		<b>290.059</b>	<b>328.944</b>
Skat af årets resultat		-65.264	-72.367
<b>Årets resultat</b>		<b>224.795</b>	<b>256.577</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		224.795	256.577
		<b>224.795</b>	<b>256.577</b>

**Balance 31. august**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	14.679.992	14.935.796
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	29.514.641	25.826.085
Materielle anlægsaktiver under udførelse	1	0	6.376.433
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>44.194.633</b>	<b>47.138.314</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>44.194.633</b>	<b>47.138.314</b>
Periodeafgrænsningsposter		168.723	163.591
<b>Tilgodehavende</b>		<b>168.723</b>	<b>163.591</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.818</b>	<b>704.273</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>171.541</b>	<b>867.864</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>44.366.174</b>	<b>48.006.178</b>



**Balance 31. august**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-994.692</u>	<u>-1.219.487</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<u><b>-494.692</b></u>	<u><b>-719.487</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	3	<u>2.102.816</u>	<u>2.041.028</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>2.102.816</b></u>	<u><b>2.041.028</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>22.400.420</u>	<u>23.728.584</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>22.400.420</b></u>	<u><b>23.728.584</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.328.000	1.295.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.195.823	26.225
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.975.976	20.814.401
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.476	0
Anden gæld		<u>2.854.355</u>	<u>820.427</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>20.357.630</b></u>	<u><b>22.956.053</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>42.758.050</b></u>	<u><b>46.684.637</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>44.366.174</b></u></u>	<u><u><b>48.006.178</b></u></u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2021	500.000	-1.219.487	-719.487
Årets resultat	0	224.795	224.795
<b>Egenkapital 31. august 2022</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>-994.692</u></b>	<b><u>-494.692</u></b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Kostpris 1. september 2021	18.556.656	41.147.162	6.376.433
Tilgang i årets løb	0	0	50.250
Overførsler i årets løb	0	6.426.683	-6.426.683
Kostpris 31. august 2022	<u>18.556.656</u>	<u>47.573.845</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2021	3.620.860	15.321.077	0
Årets afskrivninger	255.804	2.738.127	0
Af- og nedskrivninger 31. august 2022	<u>3.876.664</u>	<u>18.059.204</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2022</b>	<b><u>14.679.992</u></b>	<b><u>29.514.641</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 2 Egenkapital

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.

## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. september 2021	2.041.028	1.968.661
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	61.788	72.367
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. august 2022</b>	<b>2.102.816</b>	<b>2.041.028</b>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	2.102.816	2.041.028
<b>Udskudt skat 31. august 2022</b>	<b>2.102.816</b>	<b>2.041.028</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	16.701.172	18.149.584
Mellem 1 og 5 år	5.699.248	5.579.000
Langfristet del	22.400.420	23.728.584
Inden for et år	1.328.000	1.295.000
	<b>23.728.420</b>	<b>25.023.584</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hjortebjerg Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2014 og frem.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 23.728, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2022 udgør tkr. 14.680. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2022 udgør tkr. 29.515, skønnes tkr. 29.515 at være omfattet af pantsætningen.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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. Der er pr. 31/8 2022 ingen bankgæld.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Steen Juul Thomsen, Hjortebjergvej 26, 5471 Søndersø

#### 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

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjortebjerg Real Estate A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Sammenligningstal omfatter en periode på 8 måneder.

#### 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.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

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, 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.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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 %

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 nettoprovenuet 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.