

Hjortebjerg Real Estate A/S

Hjortebjergvej 26

5471 Søndersø

CVR-nr. 30 90 65 51

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
18. september 2020

Steen Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	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 2019
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 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 10. august 2020

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 2019 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 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 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 10. august 2020

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 3.957.959, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.596.754.

Selskabet har i regnskabsåret nedskrevet værdien af kraft-/varmeanlæg med 4,6 mio. kr., dette forårsaget af bortfald af rådighedsbeløbsrefusion og p.t. manglende alternativ anvendelse af anlæggene. 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.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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 finansiel 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.

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 posterings 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. 13.800 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.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		4.549.218	1.355.590
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-7.469.066</u>	<u>-2.168.811</u>
Resultat før finansielle poster		-2.919.848	-813.221
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.788.238</u>	<u>-1.189.881</u>
Resultat før skat		-4.708.086	-2.003.102
Skat af årets resultat		<u>750.127</u>	<u>430.001</u>
Årets resultat		<u>-3.957.959</u>	<u>-1.573.101</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-3.957.959</u>	<u>-1.573.101</u>
		<u>-3.957.959</u>	<u>-1.573.101</u>

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.362.446	15.625.057
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.164.615	32.627.427
Materielle anlægsaktiver under udførelse		5.903.018	0
Materielle anlægsaktiver	2	47.430.079	48.252.484
Anlægsaktiver i alt		47.430.079	48.252.484
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.000	38.000
Selskabsskat		0	724.922
Periodeafgrænsningsposter		95.228	128.296
Tilgodehavende		133.228	891.218
Likvide beholdninger		0	2.750
Omsætningsaktiver i alt		133.228	893.968
Aktiver i alt		47.563.307	49.146.452

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-5.096.754	-1.138.795
Egenkapital	3	-4.596.754	-638.795
Hensættelse til udskudt skat	4	1.027.418	2.061.103
Hensatte forpligtelser i alt		1.027.418	2.061.103
Gæld til realkreditinstitutter		25.634.641	26.721.175
Langfristede gældsforpligtelser	5	25.634.641	26.721.175
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.108.569	916.612
Banker	5	32.065	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		955.391	467.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.760.937	19.440.830
Selskabsskat		283.558	0
Anden gæld		357.482	178.171
Kortfristede gældsforpligtelser		25.498.002	21.002.969
Gældsforpligtelser i alt		51.132.643	47.724.144
Passiver i alt		47.563.307	49.146.452
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	625.563	0	
Andre finansielle omkostninger	<u>1.162.675</u>	<u>1.189.881</u>	
	<u>1.788.238</u>	<u>1.189.881</u>	
2 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Kostpris 1. januar 2019	18.556.656	41.593.430	0
Tilgang i årets løb	0	1.028.000	5.903.018
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.059.561</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>18.556.656</u>	<u>41.561.869</u>	<u>5.903.018</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	2.931.599	8.966.003	0
Årets nedskrivninger	0	4.611.792	0
Årets afskrivninger	262.611	2.210.594	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-391.135</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>3.194.210</u>	<u>15.397.254</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>15.362.446</u>	<u>26.164.615</u>	<u>5.903.018</u>

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	-1.138.795	-638.795
Årets resultat	0	-3.957.959	-3.957.959
Egenkapital 31. december 2019	500.000	-5.096.754	-4.596.754

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.

	2019 kr.	2018 kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	2.061.103	1.766.182
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-1.033.685	294.921
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	1.027.418	2.061.103

5 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	20.993.964	22.426.612
Mellem 1 og 5 år	4.640.677	4.294.563
Langfristet del	25.634.641	26.721.175
Inden for et år	1.108.569	916.612
	26.743.210	27.637.787

Noter

6 Eventualforpligtelser

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 26.743, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør tkr. 15.362. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør tkr. 32.068, skønnes tkr. 32.068 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.

8 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