

## Hjortbo Ejendomme ApS

Bøgebjerg 17, 1. 2., 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 31 08 97 43

## Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/4 2016

  
\_\_\_\_\_  
Jens Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hjortbo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 15. marts 2016

Direktionen  
  
Jens Larsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

*Til kapitalejeren i Hjortbo Ejendomme ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Hjortbo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores 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.

Auning, den 15. marts 2016

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR 25 63 58 68

  
Michael Møller  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hjortbo Ejendomme ApS Bøgebjerg 17, 1. 2. 8400 Ebeltoft
	CVR-nr.: 31 08 97 43
	Stiftet: 12. december 2007
	Hjemstedskommune: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Jens Larsen
<b>Forretningsområde</b>	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år drift af udlejningsejendomme.
<b>Revision</b>	National Revision Registrerede Revisorer a/s Centervej 4 8963 Auning
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Torvegade 2 8850 Bjerringbro

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2015	2014
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>328.948</b>	<b>325.459</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-123.517	-123.517
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>205.431</b>	<b>201.942</b>
Andre finansielle indtægter	0	10
Andre finansielle omkostninger	-146.750	-135.960
<b>Resultat før skat</b>	<b>58.681</b>	<b>65.992</b>
Skat af årets resultat	1 -15.245	-10.628
<b>Årets resultat</b>	<b>43.436</b>	<b>55.364</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	43.436	55.364
	<b>43.436</b>	<b>55.364</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2015	2014
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	4.389.667	4.495.648
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	299.740	317.276
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.689.407</b>	<b>4.812.924</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.689.407</b>	<b>4.812.924</b>
Likvide beholdninger	658	6.301
Omsætningsaktiver	658	6.301
<b>Aktiver</b>	<b>4.690.065</b>	<b>4.819.225</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		195.050	151.614
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>320.050</b>	<b>276.614</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	59.826	48.740
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>59.826</b>	<b>48.740</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.452.475	2.666.234
Kreditinstitutter i øvrigt		880.619	928.032
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>3.333.094</b>	<b>3.594.266</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		332.718	332.035
Gæld til tilknyttede virksomheder		492.719	476.894
Selskabsskat		4.160	3.822
Anden gæld		135.498	68.854
Periodeafgrænsningsposter		12.000	18.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>977.095</b>	<b>899.605</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.310.189</b>	<b>4.493.871</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.690.065</b>	<b>4.819.225</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		



## Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.160	3.822
Regulering af udskudt skat	11.085	6.806
	<u>15.245</u>	<u>10.628</u>

## 2 Egenkapital

	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	151.614	276.614
Årets resultat	<u>0</u>	<u>43.436</u>	<u>43.436</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>195.050</u>	<u>320.050</u>

## 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.918.192 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.670.050, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 4.389.667.

Deponeret til sikkerhed for gæld i Sparekassen Kronjylland, Bjerringbro:

Ejerpantebrev på DKK 1.500.000 i ejendommen Pilevej 10, Bjerringbro.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (og de øvrige selskaber i koncernen). Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjortbo Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og gebyrer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år	0%

Grunde afskrives ikke.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.