


*Hjortegård Ejendomme ApS
Bollervej 17
8800 Viborg*

CVR-nr: 31 48 35 81

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/1 2016


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter | 15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Hjortegård Ejendomme ApS Bollervej 17 8800 Viborg |
| | CVR-nr.: 31 48 35 81 Stiftet: 5. juni 2008 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Tonny Hjortegaard Jeppesen |
| Pengeinstitut | Sydbank, Viborg Jernbanegade 6 8800 Viborg |
| Revisor | Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg |
| Ejerforhold | Hjortegård Jeppesen Holding ApS, Bollervej 17, 8800 Viborg |

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. januar 2016

Direktion



Tonny Hjortegaard Jeppesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Hjortegård Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hjortegård Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

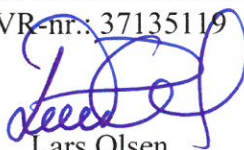
**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Viborg, den 15. januar 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S
Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Generelt

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2015 har ikke levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hjortegård Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning" og "Investeringsejendommens driftsomkostninger".

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> |
|----------------------------|-----------------|
| Bygninger | 50 år |
| Tekniske anlæg og maskiner | 3-7 år |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

| | 2015 | 2014 |
|---|-----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 56.732 | 42.515 |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -230.449 | -80.514 |
| DRIFTSRESULTAT | -173.717 | -37.999 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 136 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -61.919 | -85.801 |
| RESULTAT FØR SKAT | -235.636 | -123.664 |
| 2 Skat af årets resultat..... | 52.064 | 30.269 |
| ÅRETS RESULTAT | -183.572 | -93.395 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | -183.572 | -93.395 |
| DISPONERET I ALT | -183.572 | -93.395 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger | 8.308.034 | 8.355.433 |
| 3 Produktionsanlæg og maskiner..... | 194.201 | 274.715 |
| Materielle anlægsaktiver | 8.502.235 | 8.630.148 |
| ANLÆGSAKTIVER | 8.502.235 | 8.630.148 |
| | | |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | 46.000 | 0 |
| Varebeholdninger | 46.000 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 15.200 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 24.500 |
| Udskudt skatteaktiv | 44.145 | 7.281 |
| Tilgodehavender | 59.345 | 31.781 |
| Likvide beholdninger | 50.778 | 83.544 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 156.123 | 115.325 |
| AKTIVER | 8.658.358 | 8.745.473 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 126.000 | 126.000 |
| Overført resultat..... | 4.927.523 | 4.910.595 |
| 4 EGENKAPITAL..... | 5.053.523 | 5.036.595 |
| Prioritetsgæld..... | 3.415.098 | 3.568.337 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser..... | 3.415.098 | 3.568.337 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 140.000 | 124.000 |
| Anden gæld..... | 18.487 | 16.541 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 31.250 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 189.737 | 140.541 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 3.604.835 | 3.708.878 |
| PASSIVER | 8.658.358 | 8.745.473 |
| 6 Eventualposter mv. | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|--|---------------------|------------------------------|
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Bygninger | 149.935 | 0 |
| Produktionsanlæg og maskiner..... | 80.514 | 80.514 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt | 230.449 | 80.514 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Koncernintern skat..... | -15.200 | -24.500 |
| Regulering af udskudt skat | -36.864 | -5.769 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Skat af årets resultat i alt | -52.064 | -30.269 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| | Grunde og bygninger | Produktionsanlæg og maskiner |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo | 8.355.432 | 468.000 |
| Tilgang i årets løb | 102.537 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2015 | 8.457.969 | 468.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger, primo | 0 | -193.285 |
| Årets af-/nedskrivninger | -149.935 | -80.514 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2015 | -149.935 | -273.799 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 8.308.034 | 194.201 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

NOTER

| | Primo | Koncerntilskud | Forslag til resultat- disponering | Ultimo |
|--------------------------------|------------------|----------------|---|------------------|
| 4 Egenkapital | | | | |
| Virksomhedskapital | 126.000 | 0 | 0 | 126.000 |
| Overført resultat..... | 4.910.595 | 200.500 | -183.572 | 4.927.523 |
| Egenkapital i alt | 5.036.595 | 200.500 | -183.572 | 5.053.523 |

Virksomhedskapitalen består af 126 anparter á kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 5 Langfristede gælds- forpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 3.692.338 | 3.555.098 | 140.000 | 2.862.000 |
| Langfristede gælds- forpligtelser i alt..... | 3.692.338 | 3.555.098 | 140.000 | 2.862.000 |

6 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med koncernens øvrige selskaber for skat af sambeskatningsindkomsten.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 3.555.097., er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.308.034.