



Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS

Bjørnevej 4
7800 Skive
CVR-nr. 37187917

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.04.2024

Martin Finderup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS

Bjørnevej 4

7800 Skive

CVR-nr.: 37187917

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Martin Finderup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 12.04.2024

Direktion

Martin Finderup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 12.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Naja Vestergaard Jessen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49070

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning samt dertilhørende aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		690.352	669.850
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.406	194.848
Driftsresultat		703.758	864.698
Andre finansielle indtægter		243	0
Andre finansielle omkostninger	1	(141.226)	(111.929)
Resultat før skat		562.775	752.769
Skat af årets resultat	2	(123.815)	(165.959)
Årets resultat		438.960	586.810
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		438.960	586.810
Resultatdisponering		438.960	586.810

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		8.900.000	8.886.594
Materielle aktiver	3	8.900.000	8.886.594
Anlægsaktiver		8.900.000	8.886.594
Andre tilgodehavender		21.879	141.641
Tilgodehavender		21.879	141.641
Likvide beholdninger		11.754	18.113
Omsætningsaktiver		33.633	159.754
Aktiver		8.933.633	9.046.348

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.684.287	2.245.327
Egenkapital		2.734.287	2.295.327
Udskudt skat		620.770	546.235
Hensatte forpligtelser		620.770	546.235
Gæld til realkreditinstitutter		3.487.946	3.696.148
Deposita		125.000	182.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.612.946	3.878.148
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	209.864	208.728
Deposita		57.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	14.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.248	8.150
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.553.569	1.984.655
Skyldige sambeskatningsbidrag		49.280	51.046
Anden gæld		87.669	59.892
Kortfristede gældsforpligtelser		1.965.630	2.326.638
Gældsforpligtelser		5.578.576	6.204.786
Passiver		8.933.633	9.046.348
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.245.327	2.295.327
Årets resultat	0	438.960	438.960
Egenkapital ultimo	50.000	2.684.287	2.734.287

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	88.914	54.404
Renteomkostninger i øvrigt	50.649	55.862
Øvrige finansielle omkostninger	1.663	1.663
	141.226	111.929

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	49.280	51.046
Ændring af udskudt skat	74.535	114.913
	123.815	165.959

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.683.901
Kostpris ultimo	8.683.901
Dagsværdireguleringer primo	202.693
Årets dagsværdireguleringer	13.406
Dagsværdireguleringer ultimo	216.099
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.900.000

Selskabets investeringsejendom er en industriejendom på 3.679 m2 beliggende i Skive.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den årlige leje udgør 209 kr./m2. Afkastkravet udgør 7,25 % pr. 31.12.2023.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 573 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 661 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 2.419 kr./m2.

Der er indregnet en positiv dagsværdiregulering på 13 t. kr. pr. 31.12.2023.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	209.864	208.728	3.487.946	2.665.278
Deposita	0	0	125.000	0
	209.864	208.728	3.612.946	2.665.278

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MFI ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000 t. kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.900 t. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle

værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.