



## Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS

Bjørnevej 4  
7800 Skive  
CVR-nr. 37187917

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.03.2021

---

**Martin Finderup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS

Bjørnevej 4

7800 Skive

CVR-nr.: 37187917

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Martin Finderup, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Slotsgade 3, st.

7800 Skive

CVR-nr. 33 96 35 56

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 22.03.2021

**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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 revisorerets 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.

Skive, den 22.03.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>644.073</b>	<b>630.862</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(39.517)	22.789
<b>Driftsresultat</b>		<b>604.556</b>	<b>653.651</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(374.861)	(184.570)
<b>Resultat før skat</b>		<b>229.695</b>	<b>469.081</b>
Skat af årets resultat	2	(53.145)	(103.351)
<b>Årets resultat</b>		<b>176.550</b>	<b>365.730</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		176.550	365.730
<b>Resultatdisponering</b>		<b>176.550</b>	<b>365.730</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		8.692.450	8.731.968
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>8.692.450</b>	<b>8.731.968</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.692.450</b>	<b>8.731.968</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>646.324</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>646.324</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.338.774</b>	<b>8.731.968</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.250.584	1.074.034
<b>Egenkapital</b>		<b>1.300.584</b>	<b>1.124.034</b>
Udskudt skat		347.676	294.521
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>347.676</b>	<b>294.521</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.112.360	3.515.915
Bankgæld		772.112	908.923
Deposita		182.000	182.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.066.472</b>	<b>4.606.838</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	344.202	328.055
Bankgæld		0	49.769
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.965	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.836	29.227
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.080.028	2.186.868
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	26.718
Anden gæld		164.011	85.938
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.624.042</b>	<b>2.706.575</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.690.514</b>	<b>7.313.413</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.338.774</b>	<b>8.731.968</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.074.034	1.124.034
Årets resultat	0	176.550	176.550
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.250.584</b>	<b>1.300.584</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	64.561	57.001
Renteomkostninger i øvrigt	117.843	122.170
Øvrige finansielle omkostninger	192.457	5.399
	<b>374.861</b>	<b>184.570</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	26.718
Ændring af udskudt skat	53.145	76.633
	<b>53.145</b>	<b>103.351</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.683.901
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.683.901</b>
Dagsværdireguleringer primo	48.067
Årets dagsværdireguleringer	(39.518)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>8.549</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.692.450</b>

Selskabets investeringsejendom er en industriejendom på 3.678,60 m<sup>2</sup> beliggende i Skive.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den årlige leje udgør 198 kr./m<sup>2</sup>. Afkastkravet udgør 7 % pr. 31.12.2020.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 579 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 669 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 2.363 kr./m<sup>2</sup>.

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

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	204.385	190.816	4.112.360	3.282.596
Bankgæld	139.817	137.239	772.112	191.731
Deposita	0	0	182.000	0
	<b>344.202</b>	<b>328.055</b>	<b>5.066.472</b>	<b>3.474.327</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MFI ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 6 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 8.692 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 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**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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