

Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS
(CVR-nr. 40 11 19 64)Landkildevej 60
5220 Odense SØ**ÅRSRAPPORT 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent

Jan Laustsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2023, aktiver	9
Balance pr. 31. december 2023, passiver	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12 – 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Ledelsen erklærer, at betingelserne for at kunne fravælge revision fortsat er opfyldte, og ligeledes, at revision fravælges for de kommende år.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2024

Direktion:

Jan Laustsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Revisors ansvar

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Den udførte assistance

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, De 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 27. juni 2024

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Selskabet Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS
Landkildevej 60
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 40 11 19 64
Stiftet: 6. december 2018
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion Jan Laustsen

Revisor SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets formål er erhvervelse af fast ejendom og opførelse af boligbyggeri, videresalg eller udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ikke som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport. Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje, eller når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle poster

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra øvrige kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. 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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>2023 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2022 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	-351.950	-75
Af- og nedskrivninger	-27.197	-24
DRIFTSRESULTAT	-379.147	-99
2. Finansielle omkostninger	-213.440	-125
RESULTAT FØR SKAT	-592.587	-224
3. Skat af årets resultat	124.385	44
ÅRETS RESULTAT	<u>-468.202</u>	<u>-180</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	<u>-468.202</u>	<u>-180</u>
Disponeret i alt	<u>-468.202</u>	<u>-180</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u> <u>i hele kr.</u>	<u>31/12 2022</u> <u>i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
4. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	<u>5.581.080</u>	<u>5.622</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.581.080</u>	<u>5.622</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>7</u>
Likvide beholdninger	<u>296</u>	<u>518</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>296</u>	<u>525</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>5.581.376</u></u>	<u><u>6.147</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u> <u>i hele kr.</u>	<u>31/12 2022</u> <u>i 1.000 kr.</u>
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	50.000	50
Reserve for opskrivninger	1.807.432	1.818
Overført resultat	-528.265	-60
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.329.167</u>	<u>1.808</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Hensættelser til udskudt skat	325.972	453
5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til pengeinstitutter	2.499.252	2.495
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Leverandører af varer og tjenester	247.887	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.062.150	878
Anden gæld	116.948	513
	<u>1.426.985</u>	<u>1.391</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>3.926.237</u>	<u>3.886</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.581.376</u>	<u>6.147</u>
6. EVENTUALPOSTER		
7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
8. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	<u>i hele kr.</u>	<u>i 1.000 kr.</u>
EGENKAPITAL		
Anpartskapital:		
Saldo primo	50.000	50
Saldo ultimo	50.000	50
 Overført resultat:		
Saldo primo	-60.063	120
Årets resultat	-468.202	-180
Saldo ultimo	-528.265	-60
 Reserve for opskrivninger:		
Saldo primo	1.818.189	1.829
Skat af egenkapitalbevægelser	3.035	3
Årets resultat	-13.792	-14
Årets opskrivning	0	0
Saldo ultimo	1.807.432	1.818
 EGENKAPITAL, ULTIMO	 <u>1.329.167</u>	 <u>1.808</u>

NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	<u>2023 i hele kr.</u>	<u>2022 i 1.000 kr.</u>
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	184.373	106
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	29.067	19
	<u>213.440</u>	<u>125</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Anvendt i sambeskatningen	0	-7
Regulering af udskudt skat	-124.385	-37
	<u>-124.385</u>	<u>-44</u>
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		3.347.210
Årets tilgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>3.347.210</u>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2023		2.331.012
Årets op/nedskrivning		<u>-13.792</u>
Op-/nedskrivninger 31. december 2023		<u>2.317.220</u>
Afskrivninger 1. januar 2023		56.153
Årets afskrivninger		<u>27.197</u>
Afskr. 31. december 2023		<u>83.350</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>5.581.080</u>

NOTER

Note

5. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/1 2023</u> gæld i alt	<u>31/12 2023</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	2.494.478	2.499.252	0	0

6. **EVENTUALPOSTER M.V.:**

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for Projektudvikling Fyn ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.500 med pant i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

8. **OPLYSNING OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Laustsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Laustsen

Dirigent

ID: 5802b33f-a790-4c3b-9cf8-fb59fe1806bc

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 19:27:32

Underskrevet med MitID



Jan Laustsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Laustsen

Direktør

ID: 5802b33f-a790-4c3b-9cf8-fb59fe1806bc

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 19:27:32

Underskrevet med MitID



Peder Grønnegaard Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peder Grønnegaard Rasmussen

Revisor

ID: b9b23ae6-98d0-48b0-b95b-73968851dec1

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 07:58:18

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8dc6766MYpkq251930588

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.