

**Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS**  
(CVR-nr. 40 11 19 64)Landkildevej 60  
5220 Odense SØ**ÅRSRAPPORT 2022**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Dirigent

---

Jan Laustsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
 <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance pr. 31. december 2022, aktiver .....	9
Balance pr. 31. december 2022, passiver .....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12 – 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Hjørtevej 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### Revisors ansvar

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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.

#### 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 2023

#### **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 2022 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, 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.

#### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger 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 gældsmetode 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 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 proventuet 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>2022 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2021 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	-75.405	10
Af- og nedskrivninger .....	-24.394	-16
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	-99.799	-6
2. Finansielle omkostninger .....	-124.477	-100
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-224.276	-106
3. Skat af årets resultat .....	43.975	23
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>-180.301</u>	<u>-83</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	<u>-180.301</u>	<u>-83</u>
Disponeret i alt .....	<u>-180.301</u>	<u>-83</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4. <b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger .....	<u>5.622.069</u>	<u>5.450</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>5.622.069</u>	<u>5.450</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	6.565	0
Andre tilgodehavender .....	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>6.565</u>	<u>1</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>518.628</u>	<u>4</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>525.193</u>	<u>5</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>6.147.262</u></u>	<u><u>5.455</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50
Reserve for opskrivninger .....	1.818.189	1.829
Overført resultat .....	<u>-60.063</u>	<u>119</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>1.808.126</u>	<u>1.998</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Hensættelser til udskudt skat .....	<u>453.392</u>	<u>494</u>
<b>5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til pengeinstitutter .....	<u>2.494.478</u>	<u>2.465</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	878.238	466
Anden gæld .....	<u>513.028</u>	<u>32</u>
	<u>1.391.266</u>	<u>498</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<u>3.885.744</u>	<u>2.963</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u><u>6.147.262</u></u>	<u><u>5.455</u></u>
<b>6. EVENTUALPOSTER</b>		
<b>7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
<b>8. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo .....	50.000	50
Saldo ultimo .....	50.000	50
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	120.238	202
Årets resultat .....	-180.301	-83
Saldo ultimo .....	-60.063	119
<b>Reserve for opskrivninger:</b>		
Saldo primo .....	1.828.947	0
Skat af egenkapitalbevægelser .....	3.034	-516
Årets resultat .....	-13.792	0
Årets opskrivning .....	0	2.345
Saldo ultimo .....	1.818.189	1.829
<b>EGENKAPITAL, ULTIMO</b> .....	<b>1.808.126</b>	<b>1.998</b>

## NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

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

	<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
2. <b>FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	106.109	89
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder .....	<u>18.368</u>	<u>11</u>
	<u>124.477</u>	<u>100</u>
3. <b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Anvendt i sambeskatningen .....	-6.565	-1
Regulering af udskudt skat .....	<u>-37.410</u>	<u>-22</u>
	<u>-43.975</u>	<u>-23</u>
4. <b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022 .....		3.136.955
Årets tilgang .....		<u>210.255</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b> .....		<u>3.347.210</u>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2022 .....		2.344.804
Årets op-/nedskrivning .....		<u>-13.792</u>
<b>Op-/nedskrivninger 31. december 2022</b> .....		<u>2.331.012</u>
Afskrivninger 1. januar 2022 .....		31.759
Årets afskrivninger .....		<u>24.394</u>
<b>Afskr. 31. december 2022</b> .....		<u>56.153</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> .....		<u>5.622.069</u>

## NOTER

Note

5. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

	1/1 2022 gæld i alt	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter .....	2.465.109	2.494.478	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: 29-06-2023 kl.: 17:59:58

Underskrevet med MitID



## Jan Laustsen'

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Laustsen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 17:59:58

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: 29-06-2023 kl.: 18:04:53

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4d3358kqhkr250343966

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](http://www.esignatur.dk).