

# Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS

CVR-nr. 40111964

## Årsrapport for 2024

6. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2025

Dirigent

---

Jan Laustsen

Partnere: Palle Søby ● Peder Grønnegaard Rasmussen ● Margit Frølund Hansen ● Lonnie Regitze Østervig

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. juni 2025

### Direktion

Jan Laustsen  
Direktør

## 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 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, 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 19. juni 2025

**SØBY REVISORER A/S**  
**GODKENDTE REVISORER**  
CVR-nr. 19125742

Peder Grønnegaard Rasmussen  
Registreret revisor  
mne31463

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Hjortevej 18 ApS Landkildevej 60 5220 Odense SØ
CVR-nr.	40111964
Stiftelsesdato	06-12-2018
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Jan Laustsen
<b>Revisor</b>	SØBY REVISORER A/S GODKENDTE REVISORER Landbrugsvej 4 5260 Odense S
Telefon	66184020
Hjemmeside	<a href="http://www.søbyrevisorer.dk">www.søbyrevisorer.dk</a>
CVR-nr.	19125742

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse af fast ejendom og opførelse af boligbyggeri, videresalg eller udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret tilbageført tidligere opskrivninger på ca. 2 mio DKK, da nye vurderinger af aktiver indikerer væsentlige værdiforringelser i forhold til tidligere foretagne og anlagte vurderinger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. -469.596, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 3.500.269, og en egenkapital på kr. -743.825.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Ledelsen har forventningen om, at selskabets kapital kan reableres i løbet af de kommende år, enten via egenindtjening, konvertering af tilgodehavender eller alternativt tilførsel af kapital til selskabet.

Selskabets ejere og koncernselskaber, har pr. 31/12 2024 lånt selskabet tkr. 1.236, og det er ledelsens vurdering, at selskabet har det fornødne kapitalgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjørtevej 18 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### 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.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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 finansiel 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 - 92%
Der afskrives ikke på grunde.		

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-86.016</b>	<b>-351.950</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-27.270	-27.197
<b>Driftsresultat</b>		<b>-113.286</b>	<b>-379.147</b>
Andre finansielle omkostninger	2	-230.043	-213.440
<b>Resultat før skat</b>		<b>-343.329</b>	<b>-592.587</b>
Skat af årets resultat	3	-126.267	124.385
<b>Årets resultat</b>		<b>-469.596</b>	<b>-468.202</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-469.596	-468.202
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-469.596</b>	<b>-468.202</b>

**Balance 31. december 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.500.000	5.581.080
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.500.000</b>	<b>5.581.080</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.500.000</b>	<b>5.581.080</b>
Likvide beholdninger		269	296
Omsætningsaktiver		269	296
<b>Aktiver</b>		<b>3.500.269</b>	<b>5.581.376</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		204.036	1.807.432
Overført resultat		-997.861	-528.265
<b>Egenkapital</b>		<b>-743.825</b>	<b>1.329.167</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	325.972
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>325.972</b>
Gæld til banker		2.497.797	2.499.252
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.497.797</b>	<b>2.499.252</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		256.666	247.887
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.236.504	1.062.150
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		253.127	116.948
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.746.297</b>	<b>1.426.985</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.244.094</b>	<b>3.926.237</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.500.269</b>	<b>5.581.376</b>
Usikkerhed om going concern	6		
Usædvanlige forhold	7		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Reserve for</b>	
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	<b>opskrivninger</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-528.265	1.807.432	1.329.167
Værdiregulering over egenkapitalen	0	0	-2.055.635	-2.055.635
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	452.239	452.239
Årets resultat	0	-469.596	0	-469.596
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>-997.861</b>	<b>204.036</b>	<b>-743.825</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2024	2023	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger m.v i øvrigt	196.389	184.373	
Renter tilknyttede virksomheder	33.654	29.067	
	<b>230.043</b>	<b>213.440</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	126.267	-124.385	
	<b>126.267</b>	<b>-124.385</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	3.347.210	3.347.210	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.825	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.349.035</b>	<b>3.347.210</b>	
Opskrivninger primo	2.317.220	2.331.012	
Årets opskrivninger	-13.792	-13.792	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.303.428</b>	<b>2.317.220</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-83.350	-56.153	
Årets afskrivninger	-27.270	-27.197	
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	-2.041.843	0	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.152.463</b>	<b>-83.350</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.500.000</b>	<b>5.581.080</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	2.497.797	0	0
	<b>2.497.797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**6. Usikkerhed om going concern**

Selskabet er omfattet af kapitalabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Ledelsen har forventningen om, at selskabets kapital kan reetableres i løbet af de kommende år, enten via egenindtjening, konvertering af tilgodehavender eller alternativt tilførsel af kapital til selskabet.

Selskabets ejere og koncernselskaber, har pr. 31/12 2024 lånt selskabet tkr. 1.236, og det er ledelsens vurdering, at selskabet har det fornødne kapitalgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift.

**7. Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

## Noter

### **8. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

### **9. Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling.

### **10. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Projektudvikling Fyn ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### **11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.477 med pant i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.