



HR REVISION
www.hrrevision.dk

bp-revision
www.bprevision.dk
info@bprevision.dk
sikkerpost@bprevision.dk

HINBJERGHUS ApS

Kjeld Tyllesen
Nordre Byvej 32
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 10932106

Årsrapport

01-12-2018 - 30-11-2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-04-2020



Kjeld Tyllesen
Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019 for HINBJERGHUS 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. 30-11-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 27-03-2020

Direktion



Kjeld Tyllesen
Direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i HINBJERGHUS ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for HINBJERGHUS ApS for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion


Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-11-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Klippinge, den 27-03-2020

BP-revision ApS, registrerede revisorer

Godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 28842562



Bent Pedersen

Registreret revisor FSR

mne10769

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HINBJERGHUS ApS Kjeld Tyllesen Nordre Byvej 32 2680 Solrød Strand
CVR-nr.	10932106
Stiftelsesdato	01-06-1987
Regnskabsår	01-12-2018 - 30-11-2019
Direktion	Kjeld Tyllesen, Direktør
Revisor	BP-revision ApS, registrerede revisorer Godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge
Hjemmeside	www.bp-revision.dk
CVR-nr.	28842562

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at opkøbe og udleje investeringsejendomme, samt besidde ejerandele i datterselskaber.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 8,0% og værdien er fastansat til 12,2 mio. kr. Ved en afkastprocent 7,5% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 13,1 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8,5% være 11,4 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019 udviser et resultat på kr. 3.138.791, og selskabets balance pr. 30-11-2019 udviser en balancesum på kr. 28.026.496, og en egenkapital på kr. 20.042.905.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for HINBJERGHUS ApS for 2018/19 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.

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, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter udgifter i forbindelse med ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og bildrift.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, samt tab ved salg af anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 acontoskatter.

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.

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

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		234.388	238.687
Andre driftsomkostninger		-22.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		953.318	0
Driftsresultat		1.165.706	238.687
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.267.631	1.179.180
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		124.287	0
Finansielle omkostninger	1	-506.894	-418.101
Resultat før skat		3.050.730	999.766
Skat af årets resultat		88.061	-571.210
Årets resultat		3.138.791	428.556
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.267.631	1.179.180
Overført resultat		871.160	-750.624
Resultatdisponering		3.138.791	428.556

Balance 30. november 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	3.501	40.501
Investeringsjendomme	3	12.212.812	11.259.494
Materielle anlægsaktiver		12.216.313	11.299.995
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	10.213.513	7.945.882
Finansielle anlægsaktiver		10.213.513	7.945.882
Anlægsaktiver		22.429.826	19.245.877
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.050	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.511.500	3.044.213
Udsudte skatteaktiver		0	15.087
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		277.050	299.815
Andre tilgodehavender		1.802.070	1.383.697
Tilgodehavender		5.596.670	4.742.812
Likvide beholdninger		0	5.212
Omsætningsaktiver		5.596.670	4.748.024
Aktiver		28.026.496	23.993.901

Balance 30. november 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	6	0	416.431
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	7.626.013	5.358.382
Overført resultat	8	12.291.892	11.026.183
Egenkapital		20.042.905	16.925.996
Hensættelser til udskudt skat		172.852	0
Hensatte forpligtelser		172.852	0
Gæld til kreditinstitutter		4.178.865	4.471.960
Langfristede gældsforpligtelser	9	4.178.865	4.471.960
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		293.100	297.850
Gæld til banker		421.455	20.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.004	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.043.525	1.607.817
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	88.525
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		562.740	321.830
Deposita		281.050	259.210
Kortfristede gældsforpligtelser		3.631.874	2.595.945
Gældsforpligtelser		7.810.739	7.067.905
Passiver		28.026.496	23.993.901
Efterfølgende begivenheder, information om COVID-19	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	11		
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	49.520	0
Andre finansielle omkostninger	457.374	418.101
Finansielle omkostninger i alt	506.894	418.101
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	290.501	290.501
Afgang i årets løb	-37.000	0
Kostpris ultimo	253.501	290.501
Af- og nedskrivninger primo	-250.000	-250.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-250.000	-250.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.501	40.501
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.843.063	10.843.063
Kostpris ultimo	10.843.063	10.843.063
Opskrivninger primo	416.431	416.431
Årets opskrivninger	953.318	0
Opskrivninger ultimo	1.369.749	416.431
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.212.812	11.259.494
Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2019 kr. 9.950.000.		
Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 12,2 mio. kr.		
Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 980 t. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 8,0% (9,0% i 2017-18), at værdien på 12,2 mio. kr. (11,3 mio. kr. i 2017-18) er et korrekt udtryk for markedsværdien.		
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	2.587.500	2.587.500
Kostpris ultimo	2.587.500	2.587.500
Opskrivninger primo	5.358.382	4.179.202
Årets resultat	2.267.631	1.179.180
Opskrivninger ultimo	7.626.013	5.358.382
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.213.513	7.945.882

Noter

	2018/19	2017/18	
5. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	125.000	125.000	
6. Reserve for opskrivninger			
Saldo primo	416.431	416.431	
Overført til overført resultat	-416.431	0	
Saldo ultimo	0	416.431	
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Saldo primo	5.358.382	4.179.202	
Årets tilgang	2.267.631	1.179.180	
Saldo ultimo	7.626.013	5.358.382	
8. Overført resultat			
Saldo primo	11.026.185	11.776.807	
Korrektion primo	-21.884	0	
Årets tilgang	871.160	-750.624	
Opskrivning overført	416.431	0	
Saldo ultimo	12.291.892	11.026.183	
9. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.178.865	293.100	2.889.689
	4.178.865	293.100	2.889.689

10. Efterfølgende begivenheder, information om COVID-19

Som det er regnskabslæseren bekendt, er der som følge af Corona Virus foretaget mange begrænsninger i virksomhedernes mulighed for almindelig drift.

Virksomheden HAR hånd om coronavirus. Virksomheden er fortsat i drift, og ansøger løbende om de mulige kompensationsmuligheder som det Danske Folketing har vedtaget.

Årsrapporten aflægges som følge heraf efter princippet om fortsat drift.

11. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 t.kr. pr. 30/11-2019. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er indgået aftale omkring valutaswap, hvor forpligtelsen udgør kr. 348.602.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 5.339.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 11.437.812.

Til sikkerhed for gæld til Møns Bank er der udstedt ejerpantebrev på kr. 2.428.688, med sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.587.412.

Til sikkerhed for gæld til Lollands Bank er der udstedt ejerpantebrev på kr. 350.000, med sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.700.000.