

## **HINBJERGHUS ApS**

Kjeld Tyllesen  
Nordre Byvej 32  
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 10932106

## **Årsrapport 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-03-2022

---

Kjeld Tyllesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-12-2020 - 30-11-2021 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. 30-11-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2020 - 30-11-2021.

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.

Solrød Strand, den 14-02-2022

### Direktion

Kjeld Tyllesen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i HINBJERGHUS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HINBJERGHUS ApS for regnskabsåret 01-12-2020 - 30-11-2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Klippinge, den 14-02-2022

**BP-revision ApS, registrerede revisorer**

**Godkendt revisionsfirma**

CVR-nr. 28842562

Peter Holm

Registreret revisor

mne11735

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HINBJERGHUS ApS Kjeld Tyllesen Nordre Byvej 32 2680 Solrød Strand
E-mail	<a href="mailto:kjeld@tyllesen.dk">kjeld@tyllesen.dk</a>
CVR-nr.	10932106
Stiftelsesdato	01-06-1987
Regnskabsår	01-12-2020 - 30-11-2021
<b>Direktion</b>	Kjeld Tyllesen, Direktør
<b>Revisor</b>	BP-revision ApS, registrerede revisorer Godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge
Hjemmeside	<a href="http://www.hrrevision.dk">www.hrrevision.dk</a>
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 17,8 mio. kr. Ved en afkastprocent 7,5% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 19,0 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8,5% være 16,7 mio. kr.

Det skal bemærkes, at årsagen til opskrivningen af dagsværdien af investeringsejendommene, skal ses i lyset af, at en af selskabets ejendomme nedbrændte i indeværende regnskabsår.

Ledelsen har forhandlet en branderstatning på plads med selskabets forsikringselskab.

Ledelsen forventer en væsentlig forøgelse af lejeindtægten, når denne ejendom er opført igen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-12-2020 - 30-11-2021 udviser et resultat på kr. 629.678, og selskabets balance pr. 30-11-2021 udviser en balancesum på kr. 33.233.039, og en egenkapital på kr. 26.158.128.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for HINBJERGHUS ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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 ejendommenes drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen, der i år omfatter en konservativ vurdering af investeringsejendommene, efter tildeling af branderstatning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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.,

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>901.245</b>	<b>617.674</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	0	5.574.600
<b>Driftsresultat</b>	<b>901.245</b>	<b>6.192.274</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	124.330	558.537
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	158.754	132.552
Finansielle indtægter	1.080	475
Finansielle omkostninger	-231.733	-526.900
<b>Resultat før skat</b>	<b>953.676</b>	<b>6.356.938</b>
Skat af årets resultat	-323.998	-757.092
<b>Årets resultat</b>	<b>629.678</b>	<b>5.599.846</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	124.330	558.537
Overført resultat	505.348	5.041.309
	<b>629.678</b>	<b>5.599.846</b>

## Balance 30. november 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.501	3.501
Investeringsjendomme		17.787.412	17.787.412
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.790.913</b>	<b>17.790.913</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.897.880	10.773.550
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>10.897.880</b>	<b>10.773.550</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.688.793</b>	<b>28.564.463</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.398.480	3.443.840
Andre tilgodehavender		144.911	231.042
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.543.391</b>	<b>3.674.882</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>855</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.544.246</b>	<b>3.674.882</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.233.039</b>	<b>32.239.345</b>

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.308.880	8.184.550
Overført resultat		17.724.248	17.218.900
<b>Egenkapital</b>		<b>26.158.128</b>	<b>25.528.450</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.279.759	1.058.601
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.279.759</b>	<b>1.058.601</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.341.373	4.098.559
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>4.341.373</b>	<b>4.098.559</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		280.200	231.900
Gæld til banker		85.089	98.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.125	14.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		366.950	373.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		74.660	102.305
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		322.810	433.400
Deposita		300.945	299.845
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.453.779</b>	<b>1.553.735</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.795.152</b>	<b>5.652.294</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.233.039</b>	<b>32.239.345</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

2020/21

2019/20

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.341.373	280.200	3.118.300
	<b>4.341.373</b>	<b>280.200</b>	<b>3.118.300</b>

**2. 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.

**3. 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 Hinbjerghus Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 5.535.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.012.412.

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Kronjylland er der udstedt ejerpantebrev på kr. 2.778.688 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 18.562.412.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: bp-revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-092983657675

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-10 09:30:11 UTC

NEM ID 

## Peter Møller Holm (CVR valideret)

### Registreret revisor

På vegne af: BP-Revision

Serienummer: CVR:28842562-RID:42817040

IP: 185.152.xxx.xxx

2022-03-10 09:30:55 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Dirigent

På vegne af: bp-revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-092983657675

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-10 09:34:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SEQE0-BZBT2-H70UE-OBUE8Z-DHBF-WE7HZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>