
Faurskov Hovedgård ApS

Faurskovvej 22, 8370 Hadsten

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 24 06 79 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/9 2019

Niels Winther
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Faurskov Hovedgård ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 26. september 2019

Direktion

Helge Kragelund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Faurskov Hovedgård ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Faurskov Hovedgård ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Aarhus, den 26. september 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Susanne Varrisboel
statsautoriseret revisor
mne21408

Selskabsoplysninger

Selskabet

Faurskov Hovedgård ApS
Faurskovvej 22
8370 Hadsten

CVR-nr.: 24 06 79 12
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Faurskov

Moderselskab

H. Kragelund A/S
Fauerskov 22
8370 Hadsten

Ejerandel 100%

Direktion

Helge Kragelund

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Advokat

Niels Winther
Jacob Adelborgs Allé 36
8240 Risskov

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Aarhus afdeling
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning og drift af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabet opnåede i regnskabsåret et overskud på DKK 40.869 mod DKK 85.468 i 2017/18.

Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2019 DKK 5.092.894.

Direktionen anser resultatet som tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes i 2019/20 et positivt resultat. Endvidere forventer ledelsen, at den fornødne likviditet er stillet til rådighed til gennemførelse af driften i 2019/20.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		52.261	109.588
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Resultat før skat		52.261	109.588
Skat af årets resultat	1	-11.392	-24.120
Årets resultat		40.869	85.468

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		40.869	85.468
		40.869	85.468

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme, Faurskov Hovedgård	2	6.700.000	6.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.000	24.000
Materielle anlægsaktiver		6.724.000	6.724.000
Anlægsaktiver		6.724.000	6.724.000
Andre tilgodehavender		4.303	3.484
Periodeafgrænsningsposter		26.850	26.311
Tilgodehavender		31.153	29.795
Likvide beholdninger		42.809	31.160
Omsætningsaktiver		73.962	60.955
Aktiver		6.797.962	6.784.955

Balance 30. april

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.967.894	4.927.025
Egenkapital	3	5.092.894	5.052.025
Hensættelse til udskudt skat		1.011.100	1.010.400
Hensatte forpligtelser		1.011.100	1.010.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		537.176	553.110
Selskabsskat		10.692	23.320
Anden gæld		146.100	146.100
Kortfristet gæld		693.968	722.530
Gældsforpligtelser		693.968	722.530
Passiver		6.797.962	6.784.955
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Anparts kapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	125.000	4.927.025	5.052.025
Årets resultat	0	40.869	40.869
Egenkapital 30. april	125.000	4.967.894	5.092.894

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.692	23.320
Årets udskudte skat	700	800
	<u>11.392</u>	<u>24.120</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på følgende forudsætninger:

-Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter, og en forventning omkring fuld udlejning.

-Driftsomkostninger herunder vedligeholdelsesomkostninger opgøres ud fra erfaringer og er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år. Herunder indgår omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

-Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker pr. 2. kvartal og ud fra ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet. Heri indgår parametre såsom boligtype (bolig og erhverv), fredet eller bevaringsværdig ejendom, alder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv.

-Afkastsats er opgjort til mellem 4,5% - 5%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. april 2019.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Faurskov Hovedgård ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme periodiseres i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Herudover indeholder andre eksterne omkostninger driftsomkostninger vedrørende ejendomme.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 er sambeskattet med moderselskabet H. Kragelund A/S og søsterselskaberne Ejendomsanpartsselskabet Sønderkov og Juuls Gaard ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme, Faurskov Hovedgård og øvrige materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger består af ejendomme, der udlejes. Selskabets investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Grundlaget for vurderingerne af hver enkelt ejendom tager udgangspunkt i ejendomsvurderingerne for hver enkelt ejendom, og på baggrund af en afkastbaseret model foretager ledelsen subjektive skøn af den beregnede dagsværdi for hver enkelt ejendom. Dette kan både være tillæg og fradrag.

Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Driftsafkastet indeholder lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker pr. 2. kvartal og ledelsens kendskab til markedet i øvrigt. Ved fastsættelsen af afkastkravet indgår parametre såsom boligtype (bolig eller erhverv), fredet eller bevaringsværdig ejendom, alder, beliggenhed, vedligeholdelsestand mv.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på selskabets investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Reguleringer af dagsværdien føres i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Andre anlæg driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Der afskrives ikke på kunst.

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under skat af årets resultat.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.