

Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS
Nygade 8
8382 Hinnerup

CVR-nr. 29 77 25 25

Årsrapport for
1. januar 2017 - 31. december 2017
(Selskabets 12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7/6 2018


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 31. maj 2018

Direktion:



Karl-Johan Hvid Tønnesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 vedrørende 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.

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 31. maj 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE29462

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS
Nygade 8
8382 Hinnerup

CVR nr.: 29 77 25 25

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion:

Karl-Johan Hvid Tønnesen

Moderselskab:

KJ Holding Hinnerup ApS
Nygade 8
8382 Hinnerup
CVR-nr.: 32 82 74 70

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	0-10 %

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Depositum

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

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.

Udskudt skat er skatten af alle 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, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		577.512	460.215
Afskrivninger		152.599	125.661
Resultat af primær drift		424.913	334.554
Finansielle indtægter	1	-1.503	16.117
Finansielle omkostninger	2	114.111	151.050
Resultat før skat		309.299	199.621
Skat af årets resultat	3	68.034	43.396
Årets resultat		241.265	156.225
Resultatdisponering			
Årets resultat		241.265	156.225
Overført fra tidligere år		2.214.272	2.041.511
Til disposition		2.455.537	2.197.736
Forslag til resultatdisponering			
Årets henlæggelse reservefond		-16.536	-16.536
Overført til næste år		2.472.073	2.214.272
I alt		2.455.537	2.197.736

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>12.488.711</u>	<u>11.407.280</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>12.488.711</u>	<u>11.407.280</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.488.711</u>	<u>11.407.280</u>
Andre tilgodehavender		<u>29.658</u>	<u>21.724</u>
Tilgodehavender i alt		<u>29.658</u>	<u>21.724</u>
Likvide beholdninger		<u>244.250</u>	<u>149.087</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>244.250</u>	<u>149.087</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>273.908</u>	<u>170.811</u>
Aktiver i alt		<u>12.762.619</u>	<u>11.578.092</u>

Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4	899.222	915.758
Overført overskud	4	2.472.073	2.214.272
Egenkapital i alt		3.496.295	3.255.030
Hensættelse til udskudt skat		428.020	433.510
Hensatte forpligtelser i alt		428.020	433.510
Gæld til realkreditinstitutter	5	7.463.231	6.923.165
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.463.231	6.923.165
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		477.500	420.116
Gæld til pengeinstitutter		0	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		422.813	177.935
Selskabsskat		73.524	44.088
Anden gæld		388.736	311.731
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.375.073	966.387
Gældsforpligtelser i alt		8.838.304	7.889.552
Passiver i alt		12.762.619	11.578.092
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter		2017	2016	
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder		-1.503	16.117	
	Finansielle indtægter i alt		-1.503	16.117	
2	Finansielle omkostninger		2017	2016	
	Øvrige finansielle omkostninger		114.111	151.050	
	Finansielle omkostninger i alt		114.111	151.050	
3	Skat af årets resultat		2017	2016	
	Årets aktuelle skat		73.524	44.088	
	Årets udskudte skat		-5.490	7.439	
	Sambeskatningsbidrag		0	-8.131	
	Skat af årets resultat i alt		68.034	43.396	
4	Egenkapital	Virksomheds-	Reserve for	Overført	Egenkapital i
		kapital	nettoopskrivning	overskud	alt
	Saldo primo	125.000	915.758	2.214.272	3.255.030
	Årets resultat	0	-16.536	257.801	241.265
	Egenkapital ultimo	125.000	899.222	2.472.073	3.496.295
5	Gæld til realkreditinstitutter		2017	2016	
	Realkreditinstitutter		3.275.396	3.515.245	
	Realkreditinstitutter (Ørstedsvvej)		4.665.335	3.828.036	
	Overført til kortfristet gæld		-477.500	-420.116	
	Gæld til realkreditinstitutter i alt		7.463.231	6.923.165	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 4.811.430 til betaling efter 5 år

Noter til årsrapporten

6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev kr. 4.640.000 med pant i ejendommen beliggende Fanøvej 4, 8382 Hinnerup.

Til sikkerhed for øvrige selskabers gæld er der givet panteret, kr. 1.000.000, i ejendommen beliggende Fanøvej 4, 8382 Hinnerup.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev kr. 4.628.000 med pant i ejendommen beliggende Ørstedesvej 1, 8382 Hinnerup, hvoraf selskabet ejer 50 %.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev kr. 1.769.000 med pant i ejendommen beliggende Søndergade 16, 8382 Hinnerup, hvoraf selskabet ejer 50 %.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev kr. 3.610.000 med pant i ejendommen beliggende Storegade 6A, 8382 Hinnerup, hvoraf selskabet ejer 50 %.

8 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden KJ Holding Hinnerup A/S. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

Den samlede skat inden for sambeskatningskredsen er kr. 876.436.