

Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS
Nygade 8
8382 Hinnerup

CVR-nr. 29 77 25 25

Årsrapport for
1. januar 2016 - 31. december 2016
(Selskabets 11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17/5 2017

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

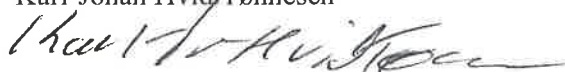
Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 1. maj 2017

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 2016 - 31. december 2016 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 revisors 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 1. maj 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juell Møller
statsautoriseret revisor

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 i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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
Bygninger	75-100 år

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		460.215	131.211
Afskrivninger		125.661	109.402
Resultat af primær drift		334.554	21.809
Finansielle indtægter	2	16.117	20.995
Finansielle omkostninger	3	151.050	72.563
Resultat før skat		199.621	-29.760
Skat af årets resultat	4	43.396	-33.544
Årets resultat		156.225	3.784
Resultatdisponering			
Årets resultat		156.225	3.784
Overført fra tidligere år		2.041.511	1.762.900
Til disposition		2.197.736	1.766.684
Forslag til resultatdisponering			
Årets henlæggelse reservefond		-16.536	-16.536
Overført til næste år		2.214.272	1.783.220
I alt		2.197.736	1.766.684

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>11.407.280</u>	<u>7.910.647</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.407.280</u>	<u>7.910.647</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.407.280</u>	<u>7.910.647</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	621.297
Andre tilgodehavender		<u>21.724</u>	<u>66.678</u>
Tilgodehavender i alt		<u>21.724</u>	<u>687.976</u>
Likvide beholdninger		<u>149.087</u>	<u>58.704</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>149.087</u>	<u>58.704</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>170.811</u>	<u>746.680</u>
Aktiver i alt		<u>11.578.092</u>	<u>8.657.327</u>

Balance 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	6	915.758	1.190.585
Overført overskud	6	2.214.272	1.783.220
Egenkapital i alt		3.255.030	3.098.805
Hensættelse til udskudt skat		433.510	426.071
Hensatte forpligtelser i alt		433.510	426.071
Gæld til realkreditinstitutter	7	6.923.165	4.973.910
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.923.165	4.973.910
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		420.116	0
Gæld til pengeinstitutter		17	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		177.935	0
Selskabsskat		44.088	0
Anden gæld		311.731	146.040
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		966.387	158.540
Gældsforpligtelser i alt		7.889.552	5.132.450
Passiver i alt		11.578.092	8.657.327
Eventualposter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2	Finansielle indtægter	2016	2015
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	16.117	20.995
	Finansielle indtægter i alt	16.117	20.995

3	Finansielle omkostninger	2016	2015
	Øvrige finansielle omkostninger	151.050	72.563
	Finansielle omkostninger i alt	151.050	72.563

4	Skat af årets resultat	2016	2015
	Årets aktuelle skat	44.088	0
	Årets udskudte skat	7.439	-33.544
	Sambeskatningsbidrag	-8.131	0
	Skat af årets resultat i alt	43.396	-33.544

5	Grunde og bygninger	2016	2015
	Kostpris primo	7.472.059	6.167.072
	Tilgang i årets løb	3.622.294	1.304.987
	Opskrivninger, primo	1.190.585	1.207.121
	Opløsning, tidligere foretagne opskrivninger	-16.536	-16.536
	Af-/nedskrivninger, primo	-751.997	-659.131
	Årets af-/nedskrivninger	-109.125	-92.866
	Regnskabsmæssig værdi fratrukket opskrivninger DKK 10.233.231		
	Grunde og bygninger i alt	11.407.280	7.910.647

Noter til årsrapporten

6	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	125.000	1.190.585	2.041.511	3.357.096
	Korrektion, primo	0	-258.291	0	-258.291
	Årets resultat	0	-16.536	172.761	156.225
	Egenkapital ultimo	125.000	915.758	2.214.272	3.255.030

7	Gæld til realkreditinstitutter	2016	2015
	Realkreditinstitutter	3.515.245	3.748.490
	Realkreditinstitutter (Ørstedsvvej)	3.828.036	1.225.421
	Overført til kortfristet gæld	-420.116	0
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.923.165	4.973.910

Af den langfristede gæld forfalder DKK 4.342.538 til betaling efter 5 år

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. 657.932.

Noter til årsrapporten

9 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. 2.525.000 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 %.